ARTUR SILVESTRI

ROMÂNIA IMOBILIARĂ

Neo-babelism, lux de Dâmbovița, „des-proprietărire“

CARPATHIA PRESS — 2008

CARPATHIA PRESS, 2008
str. Școala Herăstrău nr. 62, sector 1
București, România, cod 014146
E-mail: **carpathia.press@gmail.com**
Tel/fax: **004-021-317.01.14**
ISBN: **978-973-7609-29-8**

Volumul conține o selecție din răspunsurile date de Artur Silvestri întrebărilor primite de la jurnaliștii Carmen Marinescu („Rompres"), Alina Toma („Bursa"), Gabriela Cociași („Wall Street"), Marion Guyonvarch („Regard"), Simona Simionescu („Gândul", acum „Gardianul"), Daniela Ivan („Jurnalul Național"), Ileana Ilie („Business Magazin"), Andreea Ștefan („Realitatea Românească"), Oleg Cojocaru („Săptămâna Financiară"), Dan Străuț („Adevărul"), Lazăr Iosif („Economistul"), Ionuț Morariu („Adevărul"); acestea au apărut parțial în publicațiile menționate în cadrul unor „declarații de presă" și interviuri recente.

Fotografia de pe coperta întâia reproduce o imagine cu prof. Artur Silvestri la emisiunea ***„Miezul problemei" — Național TV București*** (decembrie 2007)

Coperta și tehnoredactare: **Gabriela CHIRCEA**
Tipar: **S.C. EURO PRINT COMPANY S.R.L.**, Buzău, România

PEDAGOGIE ȘI FEERIE

Cele câteva zeci de mici dizertații ce și-au găsit locul în această carte neîntâmplătoare sunt, de fapt, o selecție din sute de scurte ori mai lungi „declarații" ori interviuri sumare rostite de-a lungul anilor către „întrebători" dintre cei mai diferiți de la ziarele din România. Ele descriu neo-babelismul virulent, iluzionismul de „oameni noi" în forma luxului de Dâmbovița și sinistra „des-proprietărire" (după admirabila formulă a lui Alexandru Nemoianu) care dă mai mult celui care are și îi ia totul celui ce are puțin lăsându-l sărac lipit. Multe dintre acestea s-au risipit și din ele nu s-au mai păstrat decât vagi urme, înregistrate adeseori indistinct și parțial prin articole grăbite, scrise pe un colț de masă de către un recent mânuitor de condei care își face slujba cum îl taie capul și își alcătuiește „opera" din compilații ce trăiesc de azi pe mâine sau câteodată nici măcar atât. Ele sunt definitiv pierdute căci, la drept vorbind, „presa noastră" este azi la fel cum este și România, adică o realitate vizibilă necontinutistică, rețetistică și uluitor de formală unde frivolitatea atitudinii se alătură într-o manieră criantă cu lipsa de responsabilitate elementară în materie de efect social și de putere a cuvântului scris sau rostit. Când mă gândesc câte idei și formule am desfășurat cu cea mai mare bunăvoință și cu o credință ininteligibilă în tăria argumentelor ne-tranzacționiste, mă cuprinde un sentiment de zădărnicie universală care, deși nu durează mult, îmi face viața amară pe moment și mă supăra uneori. Astăzi, când mulțimi de „semnatari de articole" nu-s decât niște simpli toboșari ori agenți mărunți de influență în teme unde alții câștigă imens plătind propaganda cu fărămituri de la mesele îmbelșugate, imaginea de ***feerie*** *ce ni se propune pare a fi deopotrivă o utopie de viață proprie buna și, la unii, o adeziune creolă de „neisprăvit" și neinstruit a cărui veșnică dorință pare să fie imitarea stăpânului și satisfacerea lui. Răspândirea acestei atitudini cunoaște proporții de epidemie și citim zilnic sute de pagini triumfaliste cuprinzând păreri prostești, procente „scoase din burtă" ori „noutăți" ale căror urmări se ascund în negura unei dezinformări sistematice, ca de moară stricată ce macină în gol. Bineînțeles că n-am inclus aici nimic din ceea ce exemplifică șirul fără sfârșit de „teme false", dezbateri de invenție și campanii la poruncă fiindcă pe acestea le intuiesc de obicei încă din primele semne și le pensez, cu mișcare scurtă, pentru arhiva episoadelor nocive; apoi trec mai departe. Și în materie de „interviewer", deși răspund politicos și mereu*

cu nădejde în posibile îmbunătățiri, nu prefer între interlocutori pe nu puținii „jurnaliști făcuți pe puncte" ce împânzesc redacțiile contemporane și nu odată dau tonul prin selecție de context, învârteli și o ancilaritate de gornist al vremurilor noi. Rezultă că am păstrat ceea ce socotesc a fi ***valoare*** *și, deci,* ***interlocutor de seama mea****. Căci, deși astăzi „imobiliarul" este, ca temă gazetarească, un fel de* ***agent perfect al ideologiilor consumiste și al imaginarului de vitrină*** *de unde analiza făcută cu cap și examinările fără prejudecăți sunt eliminate aprioric, vocile constituite apar și se vor menține atâta vreme cât timbrul lor nu se va denatura prin cedări diverse ori prea evidenta elasticitate a coloanei vertebrale.*

Privite mai îndeaproape, acestea sunt „prezențe atipice" (și nu doar „tinere", fiindcă, aici, cam toate vârstele sunt reprezentate) și interesul ce le-am arătat denotă năzuința de a contribui atât cât îmi stă în putință la crearea unui mediu moral și sănătos. Acesta este, în ultimă analiză, esențial și în absența lui cam tot ceea ce dorim să obținem, din idealism, voire de bine și poate naivitate de „oameni vechi", se va înlătura sub asaltul haitelor de războinici cu creierul spălat. Tot ceea ce am făcut, deci, am făcut din rațiuni de bine colectiv și ceea ce mi-am propus fără să declar – dar urmărind atent și știind cât e de atrăgător cântecul de sirenă – a fost ***o pedagogie practică****. Tânărului atras de împrejurări și adeseori strivit între* ***datorie*** *și* ***iluzia stării de fericire****, am încercat să-i spun că mai degrabă decât filosofia combinației mărunte stă* ***greutatea competenței care te face liber*** *și care, dacă vremurile nu se vor strica de tot, va găsi prețuire oricând și oriunde.*

Însă pentru aceasta este nevoie de instrucție (și, deci, știință de carte), lipsă de prejudecăți și, în fond, tărie de caracter. Radicalismul, înțeles ca un examen condus până la rădăcina materiei examinate unde nu mai sunt ***determinare de moment*** *și nici* ***versiune contrafacută****, se impune astfel ca soluție cu precădere. Aceasta nu-i nici lesnicioasă și nici atrăgătoare. Dar pentru cine știe orânduirea adevărată a Lumii, este de preferat* ***o zi ca leii decât o viață în lanțuri.***

30 decembrie 2007

ARTUR SILVESTRI

„BUCUREȘTII, O VIETATE HANDICAPATĂ DE HOȚIE, AVÂND NUMAI UN SFERT DE PLĂMÂN“

„Dacă vorbim punctual, nici măcar în Turcia nu există mall-uri în mijlocul orașului, căci „Galleries La Fayette“ din Paris sau „El Corte Ingles“ din Barcelona, nu sunt mall-uri, dar la noi sunt, și intentia unora este să le întindă până chiar în preajma Ateneului sub privirile prostite ale unei majorități ce își pierde vremea cu privitul la televizor“ – **Artur Silvestri**

Gabriela Cociași (revista „Wall Street“): *Criticăm sau înnobilăm cu privirea o nouă clădire care se ridică sub ochii noștrii. Fie că vorbim despre clădiri rezidențiale, fie că abordăm problematica construcției de mall-uri sau noi birouri, piața de real-estate autohtonă tinde spre saturație. Într-un interviu acordat publicației noastre, Artur Silvestri, profesor de gestiune imobiliară și expertiză patrimonială la Universitatea Internațională Francofonă de la Bruxelles, oferă o privire de ansamblu asupra acestei teme, considerând în primul rând că în România se face o „geografie a investițiilor“, greșită.*

Wall Street: Cât de „metropolitan“ sunteți, domnule Silvestri, și cât de adept al modernizării arhitecturale în ceea ce privește țara noastră? Vă întreb asta pentru că dumneavoastră călătoriți foarte mult și bănuiesc că puteți să vă exprimați părerea pe această temă făcând o comparație cu celelalte „zone“ europeene.

Câteva disociații trebuie făcute, ca să ne înțelegem mai deslușit. În această tematică, schemele de gândire publică sunt greșite căci Bucureștii sunt prin sine o metropolă și tocmai acest strat „neconsumat“ ar fi trebuit să se dezvolte la noi. Avem aici unul dintre cele mai însemnate „locuri“ din Europa de Est către care sunt ațintite tradițional priviri diverse și, în datele ce deține izvorând dintr-o „potrivire de așezare“ (ca încrucișare de drumuri negustorești), ar merita valorificat așa cum merită și este posibil. Dar aici noi, ca procedură, lucrăm fără „măsuri majore“ și în mic aranjament intensiv care nu produce efecte pozitive în termen lung și nici măcar mediu, dacă nu chiar dăunează. În loc să creem, prin extensiune, un mare oraș

comercial de „margine de Imperiu“ – ceea ce și suntem, de fapt, dar nu ne dăm seama – privind cu perspectiva grandioasă, „metropolitană“, noi corectăm la nesfârșit în vatra cu simboluri. Și stricăm. Astăzi face furori la noi această idee fără noroc a „modernizării“ înțelese la nivelul celor ce o agită și încearcă a o impune prin excluderea vocilor raționale și categoric mai pricepute. La noi, adică mai rău decât în Africa, „modernizarea“ însemnează „malluri“ în loc de piețe tradiționale sau gări vechi (dar dezafectate aici și distruse ca să se obțină pe gratis teren scump și cu poziție excelentă), însemnează așa-zise „cartiere rezidențiale“ care nu sunt decât niște „kibbutzuri de lux“ unde, după o ploaie sănătoasă de Bărăgan, „cramele“ de subsol se inundă și a căror „viață cotidiană“ este de un colectivism de penitenciar; însemnează „hoteluri de cinci stele“ fără parcare și „centre de afaceri“ ce strică și structura legiuită a cartierului dar și înfățișarea unui oraș care nu-i defel atât de lipsit de istorie pe cât ne spune câte un „intelocrat“ obraznic; însemnează „spațiu verde“ evaporat peste noapte, unde în locul plantațiilor de copaci cresc sinistrele „plantații de vile“ fără stil și fără viitor; însemnează piețe clasice peste care coboară, ca niște ulii, investitorii ce dictează într-un oraș abandonat de autoritate și cedat de cetățenii stupefiați, intimidați sau prostiți; însemnează „zgârie-nori“ în capitala cu cel mai ridicat risc seismic din Europa și, în general, o babilonie de Sodoma și Gomora ce își va trage ponoasele curând. Astfel încât, a vorbi despre „modernizare“ în aceste condiții, când o comparație elementară cu orice loc așezat din Europa ne aduce concluzia unor desfășurări irresponsabile dar cu adevărat de necrezut, este și inutil și absurd. Alții au clarificat de mult interogații ce apar aici de parcă nu ar exista pe nicăieri „experiența verificată“ și scheme cu eficacitate dacă nu se invocă „soluția logică“ și echilibrată. În Viena, ca să exemplific, dacă mâine i-ar lua Dumnezeu mințile primarului (ceea ce nu este, însă, cu putință fiindcă acolo toată lumea știe „regula de fier a jocului“) și ar începe să croiască „închideri de piețe“ în chiar sanctuarul urban reprezentat de Ring, încheierea ar fi și rapidă și previzibilă prin demisie obligată în termen scurt. Pe la începutul acestei veri, în Paris apăruse a doua sau a treia oară o anumită rumoare privind „construcția de clădiri înalte“ (neplăcute pentru cetățeni) dar aceasta avea în vedere cartiere de margine, zone de foste „industrii“ rămase indefinite și de fapt corectabile. Acolo nu există construcție pe teritoriul „Comunei Paris“ care să depășească 37 de metri înălțime

iar aici noi visăm la zgârie-nori! Modelul meu urban este Barcelona unde „zgârie-norii“ nu prea atrăgători din Diagonal Mar se ridică aproape de plajă și mai pe la „margine“, în orice caz în locuri de fostă întrebuințare industrială dezafectată și fără măcar să pună în penumbră (nu să lichideze, ca în România) „Orașul vechi“ sau tradițional, care este, ca pretutindeni în societățile normale, absolut intangibil în esența lui specifică. Așa ar fi trebuit, la drept vorbind, să arate și Bucureștii dar despre acestea la noi nu s-a auzit deși sunt mulți cei ce călătoresc degeaba pe banii noștri dar o fac, probabil, numai pentru cumpărături și învârteli.

Wall Street: Poate fi considerată capitala țării, un oraș supra-solicitat, dacă facem referire la multitudinea de proiecte imobiliare care se desfășoară aici?

Bucureștii sunt o vietate handicapată de hoție, având numai un sfert de plămân. Dar și aici avem încă multe concluzii deficitare și așa-numite „dezbateri publice“ (de un formalism criant) cu caracter pompieristic. Aud frecvent cum se invocă „spaima de suprasolicitarea“ de viitor când astăzi chiar orașul este aproape inutilizabil și creează un gen de maladie socială ce nu se descrie (căci supără) dar se cunoaște prin efect. Însă aceste formulări stereotipe se fac, în mod paradoxal, tocmai în ideea de a crea o aglomerație și mai irezolvabilă decât aceea de azi, găsindu-se soluția aberantă de a se construi „pe verticală“ de parcă „potopul de omenet“ pur și simplu și nu funcțiunile aproape blocate ale acestui ansamblu ar fi motivul capital. Astfel apar aceste șiruri nesfârșite de „dezvoltări“, „blocuri de apartamente de lux“ și „parcuri rezidențiale“ ce sufocă tocmai Orașul vechi, apărând însă, drept soluții inevitabile și „modernizare“. Aceștia sunt bani aruncați pe fereastră, de fapt un vast program de extragere de bani din buzunarul celor ce vor plăti irațional, organizat cu inteligență în genul „hârtiei de prins muște“. Totul se întemeiază pe doctrina „consumului dirijat“ și se desfășoară în felul unei campanii publicitare de proporții unde participă în formă de sindicalizare instituții, domenii și personagii dintre cele mai diferite.

Wall Street: Ce importanță și impact au asupra pieței de real-estate autohtonă, proiectele imobiliare de anvergură, clădirile care tind să zgârie norii capitalei: Tower Center International, Esplanada, Nord City Tower, hotelul Novotel și multe altele?

Acestea au o însemnătate minimă căci nu rezolvă mai nimic ci, din contră, complică o realitate în sine foarte iritantă. Nu voi

discuta strict despre ceea ce invocați (deși „Hotel Novotel“ reprezintă excepția ce confirmă regula) fiindcă ar fi necesar pentru fiecare obiectiv un dosar separat iar aici astfel de documentații au, pare-se, un caracter mai secret decât Cărțile sectante și, deci, nu avem încă „material de examinare publică“ (dar vom avea). Construcțiile megalomanice de la noi trebuie examinate nu în felul unui „program bucureștean de dezvoltare“ (așa cum se face în mod greșit și luând în serios ceea ce este vizibil absurd) ci mai degrabă în contribuția la „rău“ și ca aport fără precedent ce aduce greutăți incalculabile pe umerii firavi ai unui organism îmbătrânit și aproape neputincios. Acesta va fi nu „viitorul luminos“ al Bucureștilor ci sfârșitul lui dramatic. Dar într-o țară unde „cârpeala“ este aproape noțiunea emblematică și unde lipsesc proiectele pe picior mare dar realiste iar cele ce se fac, se fac de către foști șoferi sau „aprozariști“ puși pe învârteală, nu poți nădăjdui la mai mult. În această materie, noi ar trebui să pornim de la ceea ce avem și putem dezvolta fără a obține stricăciuni, dezechilibru și situații conflictuale fără ieșire, ceea ce însă se face cu repeziciune uimitoare ce ne arată planul premeditat anterior și bine încheiat în articulațiile lui irațională. Totul începe de la „croiala“ și de la lipsa de strategii de ansamblu. Într-un oraș unde parcurile cad sub securile tăietorilor nocturni de plantații, tocmiți ca să elibereze terenurile râvnite, unde Stăpânirea împroprietărește pe câte un cumpărător de „drepturi“ cu „loc de blocuri de lux“ în valoare de aproape 100 de milioane de Euro și unde aerul a devenit irespirabil iar locuitorii – concentrați silit ca într-o cursă de șoareci, nu se poate imagina „concentrarea“ ci „extensiunea“, care, în orice caz, va trebui făcută curând, dar după ce s-a risipit atâta bănet și cei ce au organizat „Marele Joc“ se vor retrage cu buzunarele pline. Căci maladia Bucureștilor imaginați, strâmb și co-interesat, de cei ce îl proiectează astăzi, nu este atât „distrugerea patrimoniului“ (fiindcă aceasta e o temă inexistentă pentru astfel de categorii parazitare) ci „eșecul investițional“, banii mulți ce se aruncă pe apa Sâmbetei. Mâine, când va fi evident că am construit fără rost și printr-o „filosofie de concentrare“ ce sufocă toate creaturile vii și de orice fel, întărește schizofrenia colectivă și astupă vechile „artere și vene“ centenare de „utilități“ ale Comunei, va deveni, în sfarsit, evident că soluția este în „lărgire“ și, deci, în repartizare mai echilibrată a unei poveri comune acum de nesuportat. Mult din ce se clădește își va pierde din valoare și își va arăta caracterul formal și amăgitor astfel

încât „așezarea de prețuri“ – ce va veni – va ruina pe unii și îi va îmbogăți pe cei care, astăzi, cunosc efectele și participă la accelerarea lor. Bineînțeles că Orașul clasic, acolo unde totuși va mai apuca să se conserve, își va păstra valoarea imobiliară. Nicăieri în Europa, „tradiționalul“ nu ruinează.

Wall Street: Cât de dezvoltat este mediul de afaceri imobiliar în România și ce traiectorie reușește el să mențină?

Ceea ce se cheamă, de obicei cu un termen pompos, „mediul de afaceri imobiliar“ de la noi este dezvoltat artificial și haotic. Mult din „răul românesc“ se manifestă și aici. Apoi, aici, mai tot ce se face, se face cu o lipsă totală de „spirit nemțesc“, adică fără un proiect clar și de fapt, fără „gospodărism“. Toate se proiectează în ficțiune și cu irealism: vrem să dezvoltăm turismul – unde aici potențialul este uriaș – deși nu avem „drumuri“, lăsăm să se lățească orașele deși în „noile sate de miliardari“ nu curge decât apă din fântână proprie și abia câte o vagă legătură la gazul metan încălzește casa și apa casnică iar la Snagov (care este un extract de „realitate negativă“) domeniile ridicate de „les nouveaux riches“ își scurg dejecțiile în apa lacului devenit mort, de fapt o hazna colectivă unde, câteodată, „vipurile“ se îmbăiază. Suntem într-o fază convulsivă, de fapt previzibilă, unde Marile Manevre se fac în spatele ușilor închise: „ciclul agenției imobiliare“ este încheiat iar „ciclul consultanței“ încă nu s-a constituit dacă va mai apuca vreodată să se constituie și nu va fi înlocuit de „cartelul caselor de avocatură“ ce face și desface totul în această țară. Dar, până la urmă, aici, cine vrei și cine nu vrei (de la avocați, notari și funcționari de stat și până la metrese, „samsari“ și „băieți fără meserie“, dar buni la toate) se ocupă de „imobiliar“ cu gândul de a-și extrage un „ce profit“ prin învârteală, presiune sau „joc de bursă fraudulos“. Urmează instituțiile, a căror acțiune parazitară este fenomenal de brutală și sfidătoare. Ați mai pomenit în lume un Stat care să fabrice legi iscusite numai ca să-i oblige pe cetățeni să-și vândă pământul ieftin? Eu n-am mai văzut așa ceva.

Wall Street: Cu ce țară europeană se aseamănă România din punct de vedere imobiliar, ținând cont și de contextul social-istoric?

În această materie, România este în mod categoric excepția sau poate chiar „poligonul de încercare“ reprezentând „cazul atipic“ dar nu „excepționalismul“ ce se ia în derâdere deși, antropologic, el există. Situația de ansamblu are nenumărate puncte incomparabile

cu ceea ce aflam aiurea căci, ca să exemplific, avem un procent uriaș de proprietari de locuințe comparativ cu alții, ce se mulțumesc cu „viața cu chirie", și, cu toate acestea, o cerere sălbatică de locuințe. La noi, creșterea de prețuri în numai trei ani recenți a fost, în materie de locuințe orășenești, de peste 350% și uneori chiar și mai pronunțată iar la vânzările de terenuri periurbane a trecut, adeseori și nu în prea puține locuri, de 500%, constituind un fenomen bizar și cu unicitate care, deși inexplicabil ca orice mister, a căutat să fie explicat. Unii au atribuit aceste lungi febricitări prin aceea că, aflându-ne în prag de „integrare", ne manifestăm școlastic fiindcă întotdeauna prin acest gen de „includere" prețurile cresc, deși în Bulgaria, ce ne însoțește „cot la cot", prețurile sunt uluitor de scăzute și nu dau semne că ar începe să se umfle prea curând în felul unui aluat.

Noi avem, însă, „prețurile unei țări ce a trecut printr-un război", având cote apropiate de Serbia și deci, de Belgrad, unde șirurile de distrugeri sistematice au alungat mase enorme de la casele lor și pe mulți i-a lăsat fără acoperișuri deasupra capului. Originea acestor distorsiuni galopante este diferită și nu se poate pune în seama unui singur motor de schimbare generală deși un punct de sprijin constă în „aportul de bani".

Wall Street: Pe o piață instabilă, cum sunt văzute fenomene precum creșterea prețului la apartamente și implicit al chiriilor? Cine are de câștigat de aici și în ce constă acest câștig?

Este efectul „Marelui Joc", unde totul se face la „momentul maximei ocazii". Sunt unii care încă mai cred că aici încă ar mai fi „o piață imobiliară clasică" și definită de fenomene proprii, ce aparțin cu precădere acestui domeniu când, de fapt, ceea ce socotim astăzi a fi „imobiliar" nu mai este decât o anexă a „pieții de vânzare de bani". Aici nu se mai lucrează decât la proporții modeste cu economii, aport divers dar personal sau cu „câștig de firmă", fiindcă procentele ridicate provin din „banii imaginari" oferiți cu iscusință de bancheri și care nu sunt decât o „vânzare a muncii naționale" din viitor. Totul, sau aproape totul, este un șir de manevre de bursă unde obiectivul principal nu are decât prea puține obiective sociale sau de întărire a economiei în ansamblul stabil ci mai degrabă o „culegere de bani" organizată, de pe o piață ce se urmărește tot atât de atent ca și speculațiile cu acțiuni.

Wall Street: Cât despre dinamica super-market-urilor, mall-urilor și a clădirilor business center, ce impact au asupra pieței de real-estate?

Ceea ce se observă în această materie este „aculturația", căci acestea sunt fenomene de importație aplicate greșit și pierzător. Așa-numita „piață" se completează astăzi – în limbajul abraziv al „specialiștilor" – cu „portofolii noi" care par să „facă bani" destui și, uneori, și produc câștig în acest moment. „La sfârșitul jocului", însă, vor deveni doar niște clădiri ce vor trebui reconvertite. Ca și în alte tematici, și aici „geografia investițiilor" este, de obicei, greșită. Nici măcar în Turcia nu există „mall-uri" în mijlocul orașului (căci „Galleries La Fayette" din Paris sau „El Corte Ingles", la Barcelona, nu sunt mall-uri!) dar la noi sunt – și intenția unora este să le întindă până chiar în preajma Ateneului sub privirile prostite ale unei majorități ce își pierde vremea cu privitul la televizor.

Care preconizați că vor fi direcțiile de dezvoltare ale domeniului imobiliar pe piața românească sau mai precis, în două vorbe, cum va fi „România în anul 2010"?

Nimeni nu poate să lege „an cu an" în vederea unor calcule solide. Există prea multe fenomene nocive adunate irațional și prea multe variabile spre a putea să se facă prognoze pe un termen oarecare. Acum câțiva ani previziunile erau posibile și aveau destul reazem analitic dar astăzi – când „piața" însemnează „potop de bani imaginari" și Stăpânirea intervine exact atunci când trebuie pentru a crea ocazie favorabilă „cui trebuie" fără să se știe nimic și fără a se putea anticipa măcar intuitiv „geografia viitoarelor împărțeli" – cine face calcule procentuale cu anticipație greșește sau minte în mod premeditat.

Wall Street: Domnule Silvestri, ce-mi puteți spune, în mare, despre activitatea dumneavoastră legată de piața imobiliară, în țară și în străinătate?

În ceea ce privește „imobiliarul", eu sunt „istorie". Vremea mea este vremea „pionierilor" și a marilor iluzii, care acum s-a dus. „Pionieratul" însuși a fost timpuriu. În 1991, am scris cele dintâi articole de „consultanță imobiliară" de la noi și această „deslușire de fenomene" a continuat până azi, manifestându-se în câteva sute de eseuri, analize și sinteze. Unele s-au adunat în cărți, peste 10, în această tematică, creând ideea că aș fi „cel mai important autor de cărți în imobiliar". Acum trei ani, cred, cineva cu reputație în viața publică scria și că „dacă piața imobiliară nu ar fi existat, ea ar fi

trebuit inventată după aceste cărți". Unele au căpătat notorietate, precum „România în anul 2010", un eseu de filosofie socială tradusă în imobiliar sau ipoteza de „mare oraș", enunțată în 2004, în studiul „Megapolis Valah", unde sunt incluse „o sută de principii doctrinare" pentru evoluția Bucureștilor, în orice caz absolut diferite de haosul apucător de acum. Mulți au caracterizat rubrica mea din „Casa Lux", susținută vreme de cinci ani dar devenită și ea istorie, ca un „far" în acest domeniu deși năzuința mea a fost întotdeauna ceva mai puțin ambițioasă. **Pe oriunde am trecut am încercat să nu trec degeaba și am lăsat câte o urmă, cât de puțin vizibilă astăzi, căci „uzurparea" începe să devină metodă și maladie publică.** Oricât aș fi de modest – căci sunt – e cu neputință a se contesta că am introdus, în această materie, atât teme cât și metode și, până la urmă, formulări ce au devenit folclor care în aceste timpuri circulă ca și cum ar fi fost create de „anonimul popular". De altminteri, azi, când se citește pe sărite și nu se citează niciodată, a vorbi despre „marele bolnav al Europei", despre „banii imaginari" din credit, despre „plantațiile de vile" sau „capitala cu cel mai ridicat risc seismic din Europa", pare firesc dar îmi asigură perpetuarea de gând dincolo de clipa cea repede trecătoare. Atitudinea este inteligibilă (deși nu convine moralmente) căci în acest haos, mulți nici măcar nu mai știu nimic – și nici nu doresc să afle – despre ceea ce se petrecea aici înainte de ei, sau de „vremea lor", închipuindu-și că istoria era definită în epoci anterioare întocmai cum se practică acum. Cât privește ceea ce se cheamă „mediu de afaceri", nu am stat cu mâinile în sân și nici nu stau. Cam toate organizațiile „imobiliare" (profesionale ori de asociere în patronat) m-au găsit printre inițiatori iar la câteva am fost inițiator unic. Acum patru-cinci ani, erau unii care îmi spuneau „patronul care schimbă legea" căci, la începutul lui 2000, am creat „contestația organizată" a unei nenorocite Ordonanțe de Guvern (de fapt, o simplă „conspirație economică" făcută pentru a se înfrupta un grup definit din banii altora, calapod multiplicat ulterior de multe ori, în această țară nedisciplinată) și prin adeziunea unei majorități impresionante dar și a câtorva căuzași hotărâți (între care unii, precum Dragoș Dragoteanu și Emil Giurgiu, trag și astăzi ponoasele) am reușit să aducem, dar pentru nu știu câtă vreme, realitatea la normal. Am fost alături de Mariana Brăescu, în 1991, când a fondat presa imobiliară din România (odată cu revista „Casa") și în 1994, când, inițiind „Fenomenul Casa Lux", a dus acest

gen de jurnalism la dimensiunile lui clasice, având merite istorice pe care astăzi i le uzurpă toți, și concurența „scrisă" și televiziunile. Ceea ce se cheamă astăzi „piață de lux", conținând palate, castele, conace și mistica „vilă" – care, ajunsă ca noțiune în gura agenților imobiliari de azi, trezește o excitație dătătoare de frisoane la gândul unui comision gras – am creat-o eu în România cu peste 12 ani în urmă, la vremea când „imobiliarul" era, ca meserie, simplă vânzare de apartament de Berceni. Am creat instituții, „format jurnalistic", astăzi răspândit pretutindeni și am avut nu doar idei ci și mișcări în direcția traducerii lor în concret. Din 1997, când noi am fost, cu „Casa Lux", prima companie românească prezentă ca expozant la MIPIM, „Târgul universal de la Cannes" (un „Oscar al imobiliarului") și până azi, nimeni nu ne-a mai călcat pe urme în acest fel și nici măcar Statul Român nu s-a învrednicit să plătească pentru acest gen de promoție ceea ce și-au permis, la acea vreme, Mariana Brăescu și cu mine, adică doi particulari. Am făcut atunci, cu mâinile mele, și am plătit pentru tipar, numărul unic din „***Proprietăți în România / Romanian Properties / Proprietes en Roumanie***", o revistă multilingvă unde cam tot ce însemna, în acel timp: temă, personalitate, „imagine a pieții", s-a introdus într-un ghid ce are însemnătatea istorică inevitabilă. Însă **toate acestea s-au uitat ori a existat „voința sălbatecă de a le uita".** S-au uitat (fiindcă așa este mai comod și mai eficient aducând nepăsarea de profitor) și cele dintâi „rapoarte de piață imobiliară" ce am publicat începând cu 1995; unul din ele, și cel mai important, conținând prognoze pe cam zece ani, am să-l re-public acum ca să se vadă că nu am greșit defel și că multe concluzii de acum circulă în folclorul imobiliar ca fiind „creația fondului anonim". În același mod circulă, de parcă ar fi creație populară, și majoritatea încheierilor din „rapoartele anuale" de prognoză, pe care le public la sfârșitul fiecărui an și le distribui gratuit, în ideea de a ajuta o clarificare colectivă ce este astăzi mai necesară decât multe așa-numite „priorități". **La drept vorbind, există la noi, dar și aiurea, un „paradox" al pionierului, „făcut uitat" de cei ce îl deposedează – prin fraudă – de merite și îi sustrag din aportul de valori. Dar ceea ce nu se poate înșfăca de către prădător este tocmai „documentul cronologic", punctul zero, momentul când „un ceva", de orice natură ar fi acesta, apare pentru întâia dată. În acest univers de repere clare nu pot exista discuții sau ipoteze ci numai atestat precis și probă scrisă.**

Astăzi, puțini mai știu că așa-numitele „standarde ocupaționale" pentru profesiuni (agent, consultant și evaluator) s-au făcut în 1997, în cadrul unui program european COSA, de către mine, Mariana Brăescu și admirabilul „papa al evaluatorilor români", ing. Bădescu. Când am citit, recent, că sunt câțiva „activiști recenți de imobiliar" care se împăunează că vor face (căci ei întotdeauna „fac" în viitor, nu în trecut!) standardele profesionale, pentru întâia oară la noi, m-a cuprins un sentiment de deșertăciune universală căci ideea însăși de a descoperi roata a milioana oară este și ridiculă și petulantă. Distanța de mentalitate între ceea ce descriu ca „făcut" și scenografia „celor veniți acum ca pe un teren pustiu", acționând ca barbarii, este esența. Eu am văzut „imobiliarul" ca oglindire de situații sociale și de stare istorică dacă nu chiar antropologică și nicidecum ca o „afacere" înțeleasă cu cinism și prin dorința de a se îmbuiba irațional. Despre aceste strădanii s-au scris cărți în România și se vor scrie și în alte părți unde ceea ce am scris până astăzi a pătruns fără să fac vreun efort. Dar suntem în România, nu doar la Porțile Orientului ci și în mediul unde triumfă neobrazarea patentă.

Wall Street: Ați fost, prin urmare, unul dintre „fondatori"?!

Nici vorbă de așa ceva. Eu – de fapt noi, câțiva, foarte puțini – am făcut „pionierat" pentru ceea ce trebuia să fie „imobiliarul de epocă recentă", dar „fondatorii imobiliarului la români" nici nu poate fi vorba să fi fost. Acesta, ca și multe alte activități, are o istorie de cicluri lungi și voi scrie cu plăcere, destul de curând, o cărticică de însemnări despre „tranzacții de altădată" și chiar despre „piața imobiliară" de acum două sute, trei sute de ani, aducând nu dovezi (căci nu este nevoie deși „omul nou" își închipuie cu stupiditate că lumea începe cu el) ci o imagine tulburătoare asupra a ce suntem noi înșine în ceea ce nu s-a modificat; din păcate mai mult în rău decât în bine. Diferă nu schemele ci titularii. În lumea de averi bisericești de acum câteva secole, unde „egumenul de la Radu-Vodă" și „egumenul de la Mânăstirea Antim" își împărțeau „sferele de influență" în București, există mult din „împărțirile" de tematici și de domenii ce se reclamă astăzi ca fiind rodul „capitalismului oligarhic de grup".

Wall Street: Totuși, s-a înregistrat o întrerupere în perioada comunistă…

Așa se crede de obicei dar această impresie nu este adevărată. Și în această materie, perspectiva noastră istorică este încețoșată de prejudecăți. De fapt, oriunde este „om" și, deci „loc" și „sălaș",

există „imobiliar“ nu atât ca afacere (deși, evident, că și aceasta) cât ca realitate socială definită istoricește. Ar fi, deci, absurd și indemonstrabil să ne imaginăm că acum douăzeci până la patruzeci de ani nu se vindeau și nu se cumpărau case și nu există „chiria“ nu doar ca noțiune de manual ci și ca „mod de viață“. Continuitatea în unele metode, de fapt universale, impresionează și va trebui studiată cu mintea mai limpede și după ce trece isteria inflamatoare și păguboasă de azi. Până și „oamenii de paie“, răspândiți acum, existau în acele vremuri, pe când interdicția de a deține mai multe proprietăți era rezolvată prin mecanisme de natură „fiduciară“, ca și astăzi, când nepoții, soacrele și progeniturile celor ce stăpânesc sunt mari latifundiari sau proprietari imobiliari cu mare avere injustificabilă.

Wall Street: Se discută aprins, cel puțin în ultimii doi ani, de „salvarea“ centrelor istorice. Sunt ele exploatate din punct de vedere urbanistic, cum comentați stagnarea investițiilor sau prea puținele investiții în aceste proiecte, din moment ce ele sunt totuși „monumente“ cu importanță națională?

Ideea însăși de „salvare“ este stupidă. Aceasta ar însemna firul de nisip mărunt dintr-o construcție ce ne lipsește. Noi vorbim despre „istorie“ (dar nu despre tradiție!) în același mod formal și superficial ce ne caracterizează azi; și în acest timp „Centrul Istoric“ se ruinează de la sine, parcă așteptând să se transforme într-un teren pustiu, vacuizat de nepăsare, de unde nu se va mai putea recupera nimic și va lăsa în loc „mall-uri“, „parcuri de vile“ și „centre de afaceri“. De fapt, în tema „istoriei colective“ noi nu discutăm defel (afară doar de câțiva „abonați la opinie“, de fapt intelocrați cu prejudecăți desgustatoare, cărora România „le miroase urât“) și nu suntem în stare nici măcar să elaborăm patru-cinci idei simple care să nu fie puse sub semnul întrebării ca fiind prea firave pentru a crea ceea ce, în orice capitală „normală“, este un uriaș spectacol comercial, care aduce bani, salarii și susține municipalitatea.

Wall Street: Ce factori ar putea în acest moment creea un blocaj pe piața imobiliară din România și dacă acest lucru ar fi posibil?

Un blocaj nu mai este posibil acum fiindcă l-am avut deja vreme de câteva luni în anul ce a trecut. Acum totul se joacă la ruletă după un principiu clar și dramatic: „ori/ori“ ceea ce, prin traducere, înseamnă „**prețuri din ce în ce mai mari ori prăbușire cu zgomot asurzitor“**. Spectacolul este palpitant dar viitorul lui depinde de regia

ce se preconizează și care, ca și în Occident, se definește prin „marii vânzători de bani". Aceștia nu pot pierde totul de vreme ce supraveghează totul dar, la noi, o retragere chiar treptată produsă de ideea că „profitul începe să scadă" (și însoțită de strămutări de fonduri în „piețe emergente" de oriunde) ne va aduce un mic dezastru cu efecte ce nu se pot anticipa acum.

Wall Street: Cât despre investițiile străine, care sunt din ce în ce mai numeroase, se poate spune că echilibrul unui oraș în ceea ce privește urbanistica, sau cel puțin al capitalei, este menținut de capitalul străin?

Nu, nici nu poate fi vorba; nici un capital în sine nu „menține echilibrul" dacă este lăsat să acționeze liber ori în complicitate cu autoritățile, așa cum este astăzi la noi. De fapt, acest iluzoriu echilibru este de neconceput căci pretutindeni în lume antreprenorul urmărește profitul și nu are o atitudine filantropică sau protecționistă în materie socială. **„Ideologia pârjolului prin ban"** se răspândește cu virulență și nu e cu putință a fi oprită cu puterile de care dispunem noi. Aceasta este lupta surdă dintre „foamea de câștig" și necesitatea istorică, înțeleasă prin interes social și cu măsuri ce sacrifică (sau diminuează) „profitul imediat" în favoarea întăririi colective.

Wall Street: Dacă am exclude capitala, care este, din punctul dumneavoastră de vedere, cea mai importantă zonă a țării în care se poate investi „profitabil" pe partea de real-estate?

Eu nu aș zice „profitabil", aș zice „sănătos" și din această perspectivă „sănătatea" nu prea mai există la noi. Există, însă, un sentiment de primejdie continuă tradus în forme diferite ce ne îngăduie abia rareori să îi înțelegem natura adevărată. În imediat, „profitabil" este totul pentru câțiva „organizatori de joc" ce spoliază cu cinism.

Wall-Street: Din punct de vedere strategic, care este amplasamentul ideal pentru o casă de vacanță, și aici nu mă refer numai la teritoriul românesc?

Și aici, „moda occidentală" a triumfat. Cu mai mulți ani în urmă, fără să-mi închipui ca această sincronizare ce împinge a se renunța la „casa de vacanță pentru toți" se va răspândi cu repeziciune, încercasem să calculez ca orice familie ce dispune de o anumită sumă de bani, nu prea mare, ar fi capabilă să plaseze totul inteligent, obținând măcar o „casă la munte" și alta „la mare". Astăzi, „reședința secundară" nu mai este de închipuit decât pentru „marii magnați" și, în anumite cazuri, pentru o neo-burghezie (de obicei „tânără") ce

practică așa-numite „profesiuni liberale“ deși, în chiar această materie, „noua clasă“ preferă să cheltuiască plătind servicii de „turism de lux“ în Caraibe și nici nu se gândește la „casa de la țară“ ce constituia însăși esența „brătienismului“.

Wall-Street: Cât de „util“ își consumă românii banii, dacă ne gândim la investițiile în imobiliare?

Adeseori într-un mod aiuritor căci noi suntem, astăzi, o țară oarecare de „jucători de bingo“ și de visători ce își imaginează că, într-o zi și printr-o minune, s-ar putea să câștigăm peste noapte „mult“ și „sigur“. Și fiindcă adeseori unica avere este, la noi, „casa“ ori „pământul“, ne închipuim că punând miza aici vom reuși să părăsim sărăcia și declasarea ce ne cuprinde. Oricât ar părea de curios, o anumită justificare există în această încheiere, aici, unde imobiliarul a stricat ideologia muncii și renașterea simțului de proprietate despre care se face atâta caz ideologic. Acestea sunt înlocuite de o desgustătoare atitudine de „împroprietăriți“ și „îmbogățiți“ prin ucaz, care este repede stricătoare în materia agregării sociale solide și creează realitățile halucinante ce le trăim. În 1990, când un număr uriaș de „foști chiriași“ a obținut într-o singură zi „proprietăți pe doi lei“ cumpărate de la Statul sinucigaș, în rate, ce au ajuns să însemne, în doar câțiva ani, prețul unui pachet de țigări, sentimentul capital de obținere de valori prin efort de orice natură – ce definește „proprietatea“ – a devenit iluzie și atitudine nefrecventabilă. **Tot ce a urmat, a întărit această înțelegere eronată a însuși modului de a se constitui averea și a transformat „afacerile cu case“ într-un simplu „joc“ de câștiguri la scară diversă unde nu există decât prea puțină participare morală sau atitudine afectivă. Iar când „proprietatea de Stat“ a început a se împărți cu o strategie fenomenal de abilă prin ceea ce s-a chemat „privatizare“ (dar, în realitate, o afacere imobiliară de proporții uriașe, ce nu s-a studiat niciodată în aceste coordonate) s-a sfârșit orice năzuință în a mai se crea aici ceva stabil, clar și treptat și o înțelegere sănătoasă a „puterii de investiție“ atâta vreme cât totul se obține prin „combinație“, zeciuială și „cadou“. Vor mai trece mulți ani până când „gramatica banului dobândit sănătos“ va putea să fie învățată și aplicată de limbile încurcate ale celor ce știu numai câteva cuvinte simple dar înzestrate cu eficacitate.**

Wall-Street: În ce măsură, integrarea României în U.E. va aduce schimbări majore pe piața de real-estate autohtonă?

Unele efecte vor fi cu siguranță, și nu exclud pustiirea țării ca „pe vremea Ducăi Vodă" prin expatriere masivă ori prin vânzări de pământuri unde „vechea piatră de hotar" a devenit încă de azi o noțiune fără conținut. Efectele pronunțate sunt însă de natură psihologică. Noi avem un gen de naivitate constitutivă și suntem sensibili la „legende" factice, visând ușor și epic deși fără motiv aparent și de-aceea ne imaginăm că „integrarea" va însemna o invazie de „străini" cu buzunarele doldora de bani ce îi vor zvârli în strânga și în dreapta, cu o repeziciune aiuritoare, îmbogățind pe „românii deștepți" ce așteaptă momentul propice. Dar ne amăgim. Pentru unii, acest episod de „istorie lungă" a intrat în categoria „fenomenelor miraculoase" căci noi, ignorând natura acestei organizații administrative, am dezvoltat un „pseudo-messianism" nociv, ce ne va costa mult și ne va mai rătăci încă o dată prin pădurea obscură a iluziilor nedefinite. Există și la noi un gen de finalism întruchipat ca un „sfârșit de istorie" ce dezvoltă iluzia că, odată „integrați", pretutindeni va curge numai lapte și miere și țara noastră se va include într-o mirifică „Pays de Coccagne" unde nu mai este nevoie nici măcar a se munci elementar pentru că vom primi „de toate" ca în socialismul utopic de tip fourierist. Dar cârdășia dintre „stăpânii de meserie", celnicii locali ce îi întâmpină cu brațele deschise vorbind în numele autohtonilor reprezentați prin șiruri de fraude iscusite și „distribuitorii patentați de imagini paradiziace" va lucra mult în malurile ce țin popoarele în ființă iar pe câteva o să sfârșească prin a le aduce în pragul lichefierii. Dar noi nu vom dispărea.

Wall-Street: De unde această concluzie?

Fiindcă noi avem, în această materie, o experiență istorică însușită și care, în atâta vreme, și-a putut dezvolta anticorpii ce slujesc la echilibrul sistemului propriu de imunitate. Niciodată nu-l voi uita pe marele pictor și filosof Ioan I. Mirea care, acum aproape treizeci de ani, la Paris, îi privea cu milă pe localnici și venea cu uluitoarea concluzie, inteligibilă abia astăzi „Săracii de ei, ce s-ar fi făcut sub cizma rusească pe care noi o cunoaștem de atâta amar de vreme".

Wall-Street: Sunteți, deci, un „euro-sceptic"?

Nu, eu sunt dintre cei care știu că acesta este un proiect născut mort și mă preocupă mai puțin ceea ce va fi în viitorul nostru „european" cât ceea ce se va întâmpla cu noi după ce acesta nu va

mai exista. Modelul Cataloniei, care evoluează „ca și cum“ s-ar afla în „post-istoria europeană“, mă tulbură cu o staruință uimitoare și dacă am avea mai multă lărgime de vederi ar trebui să ne uităm la realitățile evidente și nu la ficțiunile ideologice care, aici, ajută – prin caracterul ademenitor – o categorie de creaturi de pradă a căror atitudine față de istoria viitoare nu-i decât nepăsarea trufașă și „consumismul“ ignar.

20 septembrie 2006

ÎN BUCUREȘTI, „GOANA DUPĂ CÂȘTIG UȘOR ȘI MARE“ A LUAT PROPORȚII ROCAMBOLEȘTI

Despre „jocul de înmulțire a banilor“, „neo-babelism“ și dezmoșteniții sorții

Marion Guyonvarch (revista de limbă franceză „Regard“): *Dle Silvestri, care este situația pieței imobiliare în București? Ce puteți spune despre vânzare și închiriere? Există un echilibru între oferte și cerere?*

Indiferent dac numeroasele versiuni cu un caracter mitologic – care susțin că Bucureștii ar fi o piață imobiliară comparabilă prin profituri cu „Manhattan“ – (și, mai mult chiar, că România ar fi a doua piață imobiliară din lume prin capacitatea de a produce câștiguri mari) sunt simple exagerări cu caracter de propagandă, aspectul ei atipic este în afară de orice discuție. Față de alții, noi avem un fond imobiliar bogat și diversificat, care cuprinde „locuințe“ și „reședințe“ urbane și rurale, case boierești, palate și castele în stiluri variate, conace „de țară“, „imobiliar de loisir“ tradus în „munte“ și „litoral“, fond funciar compatibil cu exploatații agricole întinse și păduri etc. dar în același timp și un dezechilibru recent care face ca, în datele esențial, „România să fie o piață scumpă“ și, în același timp, „ieftină“. „Ieftinătatea“ trebuie privită de obicei în valorile absolute și la o comparație de prețuri în categorii similare, traducând, să zicem, valoarea unui hectar de teren în câmpie roditoare, ce se poate cumpăra cu 400-700 de Euro, ceea ce, în afară de Bulgaria, nu se mai practică în Europa. În schimb, Bucureștii au devenit în doar câțiva ani „un oraș scump“

și extravagant, unde numărul proprietăților ce se oferă la prețuri de câteva milioane de Euro, rivalizând astfel cu Parisul.

Însă cu acestea „excepționalismul relativ" nu s-a încheiat; în țară unde peste 97% din fondul imobiliar este în proprietate privată, adică de două ori mai mult decât în Germania, „foamea de case" a atins proporții greu de imaginat și chiar dacă am privi cu neîncredere cifrele oficiale ce ne arată cam 4,5 milioane de tineri care își doresc o locuință și nu au bani să o cumpere și nici „calificare" pentru credit ipotecar. Paradoxul este aparent inexplicabil căci aici se construiește enorm dar cu precădere în scopuri speculative și în ideea de a se exploata proprietățile (toate – destul de scumpe pentru puterea medie de a cumpăra) prin închiriere ulterioară, de obicei către „străini" și „salariatul de multinaționale". Iluzia aceasta – care a creat dezechilibre și mai mari în Polonia (unde astăzi multe „blocuri de tip condomonium" stau ocupate în procent minor) acționează și pe Dâmbovița unde „goana după câștig ușor și mare" a luat proporții rocambolești.

În același mod trebuie înțeleasă și absolut strania explozie a prețului pentru terenurile de investiție în ultracentralul bucureștean, unde, deși nu se cumpăra la aceste cote, „prețul de strigare" ajunge la peste 3500-4000 de Euro și, cu ajutorul unei prese care dezinformează constant fiind, în bună măsură, agenția de propagandă a unor angrosiști de proprietăți preparați pentru speculații pe picior mare.

În această perspectivă, cum vi se pare că e piața bucureșteană? Sunt mai multe apartemente la ofertă? Case? Ele sunt de închiriat sau de vânzare? În ce stare sunt acestea și ce e mai căutat? Ce înțelegeți prin diferențele între diferite cartiere? Și despre imobiliarul „de birou" ce părere aveți?

Dezechilibrele sunt probabil astăzi la apogeu ori în preajma nivelului de scadență fiindcă deși însăși structura socială de tip sud-american a României (o Brazilie din Est, la drept vorbind) stimulează marile diferențe de averi între săracii lipiți și miliardarii de tipul „șeicilor roșii", totuși realitatea imediată prezintă diferențieri mult mai șocante decât ar fi de așteptat. Exact acolo unde cererea este uriașă (adică „apartamentul popular de block-haus" din epoca industrială), prețurile sunt inaccesibile și absurde, iar așa-numita „piață de lux" (prezentată de agenții imobiliari și ziariști aproximativi ca fiind „apartamentele de bloc nou", o copie palidă a construcțiilor puțin mai pretențioase

din Franța dar nimic mai mult) nu au alți clienți decât amatorii de speculații și „jucătorii de bursă imobiliară“ cu bani mulți. Cât privește adevăratul lux interbelic (clădiri în stilul local așa-numit „neo-românesc“, un specific ce amintește școala indigenistă a Barcelonei anterioară lui Gaudi, sau într-un post-haussmanian care a smuls Bucureștilor apelativul sumar de „Micul Paris“), acesta impune și merită adoptat prin cumpărare însă în cazuri numeroase nu constituie o „proprietate documentată“ sigură, fiind afectată puternic de corupția din sistemul recent al „retrocedarilor“ (o mașină administrativă de împroprietăriri periculoase pe termen scurt și mediu).

Însăși geografia urbană se diferențiază după avere, în genul tradițional aici unde în orice epocă „bogații“ ocupau „sanctuarele“ și „sărăcimea“ – cartierele odinioară de case și astăzi de „blocuri industriale“ ce vor deveni mâine adevărate „ghettouri“ sau vor fi înlăturate prin asaltul „antreprenorilor lacomi“ de câștig.

Cum vi se pare că s-a produs evoluția pieței de anul trecut până azi? Prețurile imobiliare au crescut mult; cum explicați această creștere? Este ea „sănătoasă“? Și, totuși, prețurile nu sunt „surestimate“? Și dacă sunt, credeți că această creștere va continua?

Ipoteza unor *scderi de bursă imobiliară* preocupă azi într-o manieră neobișnuită și aduce o întreagă colecție de folklor de gazetă ce nu se mai sfârșește. Mulți se conduc după ciclurile de evoluție ritmică valabile în piețe echilibrate și invocă un soi de „corsi i ricorsi“ se s-ar întinde pe cam zece ani dar această realitate nu se regăsește în România și mai ales la București. Aici, piața este impulsivă și cu modificări brutale rapide (deocamdată numai „în sus“) caracterizată prin modul exploziv și prin accese de febră ce aduc o manieră periculoasă de a evolua fără o predictibilitate rezonabilă.

De altminteri, în unele categorii, sporurile în materie de prețuri sunt neverosimile și nu s-au înregistrat nicăieri în Europa în ultimul deceniu. De fapt, în numai patru ani „apartamentele din epoca industrializării“ au devenit, în București cu între 600-900% mai scumpe, terenurile de construcție din „cartierele-sanctuar“ (un fel de Buci sau Saint Germain des Pres la Paris) a urcat în șapte ani cu 1000% iar în alte regiuni, considerate în mod greșit ca având „capacitate de dezvoltare“ și „perspectivă de viitor“, cu peste 2500% ceea ce este absurd și inexplicabil. În același timp, „imobiliarul agricol“ a rămas relativ stabil în „ieftin“, în valori absolute, fiind bizar să se constate că, în satele din Sudul României, cu prețul plătit pentru o mică moșie

de zece hectare (5000 Euro în total) se poate cumpăra în anumite zone din București numai un singur metru pătrat de teren.

Bineînțeles că, în aceste condiții, evoluția anuală nu se poate descrie precis mai ales că la noi lipsește o bază statistică sigură utilă pentru a se produce orientarea în sistemul de prețuri iar „notarii publici" nu fac cunoscute nici valorile tranzacțiilor și nici media de zonă, așa cum se practică în Franța și, de obicei, în societățile așezate. O anumită opacitate a pieții este indiscutabilă.

Dar, pe lângă acestea, izbitor este sentimentul că „valorile sunt supraestimate" și că „se plătește cât nu face" (o expresie curentă în imobiliarul din România). Și, într-adevăr, când pentru unele apartamente din Dorobanți se cere în București mai mult decât în Parisul sanctuarelor, și când pentru orice palmă de pământ din jurul capitalei (indiferent de așezare, condiții și „dezvoltabilitate") se plătește orice sumă, cumpărându-se uneori prin „licitație", o anumită prudență pragmatică se impune și trebuie să acționeze obligatoriu.

O dictatură a vânzătorului definește anumite domenii și, deși e un fenomen aberant care strică aproape iremediabil echilibrul, nu neliniștește deloc fiindcă „iluzia câștigului în cascadă" apare cam la toți participanții angajați în acest „Mare Joc financiar" cu deznodământ necunoscut, a cărui creștere va mai fi posibilă, prin mijloace specifice propagandei de bursă, nu mai mult decât un an, doi sau maximum trei.

Puteți enumera câteva particularități ale pieții din București, în comparație cu restul țării?

„Patologia pieții de București", proprie de altfel unei țări de lumea a treia unde forța de muncă și afacerile se mobilizează în Capitală, nu scutește „provincia" de valuri succesive de influențe care au început mai târziu (când „piața bucureșteană" a început să dea semne de „început de saturație") și se va dezvolta prin escaladare în următorii ani. Dar „piețele locale" sunt piețe mici, cu absorbție limitată și cu o capacitate de extensiune destul de redusă, astfel încât procesul nu va avea lărgime și nici evoluție ritmică și stabilă.

Ce probleme au apărut pe piața imobiliară din România din cauza creșterii prețurilor? Există soluții de genul „habitat social" pentru locuitorii care n-au destui bani?

O îngrijorare declarativă a Stăpânirii față de dezmoșteniții sorții apare când și când. Dar efectul capital al „Jocului de înmulțire a banilor" (ce caracterizează „imobiliarul românesc") constă în dezin-

teresul doctrinar pentru „piața populară“, adică pentru cumpărătorul „cu banii numărați“, impresionant prin număr deși plătitor de sume modeste. Nimeni, nici Stat și nici antreprenor, nu îl ia în calcul pe „salariatul mărunt și tânăr“ deși acesta reprezintă numeric partea cu greutate a clientelei și chiar dacă există formal, programele de „habitat social“ sunt caricaturale și absolut insuficiente. Statul nu are strategie socială iar antreprenorul dorește câștiguri mari – și din această conjugare tacită de atitudini rezultă o situație paradoxală, unde „cine cere nu primește nimic“ iar „cine are va avea și mai mult“.

În aceste date, „furia creditului ipotecar“ (apărut de abia 4 ani în România) nu a produs decât explozie de prețuri (inevitabilă când banii se injectează masiv pe o piață cu ofertă limitată sau puțină) și un gen de „messianism al soluției universale“ (înțeleasă ca ideal unic și metodă ce descuie toate ușile) deși nu-i decât o ipoteză în a se dobândi o proprietate și altceva nimic mai mult. Practic, în materie de locuință „imobiliarul românesc“ este astăzi o simplă anexă a „pieții de vânzare de bani“ și depinde într-un mod periculos de evoluțiile acestui sistem în sine „esoteric“ dar cu răspândire globală.

Ce rol joacă investitorul străin pe piață? Situația lui s-a schimbat de la intrarea României în UE?

Aspectul de „Turn Babel“ al imobiliarului de aici (unde se întâlnesc personaje din aproape toată lumea, și mai ales din „paradisurile fiscale clasice“) nu se datorează atât „integrării recente“ cât mai ales unei campanii propagandistice internaționale (făcută însă *de bouche a l'oreille*) care prezenta România ca pe un fel de nou „El Dorado“ al câștigului de bani. Imaginea este atrăgătoare deși s-a constituit târziu; adevărata epocă de mari câștiguri nu-i însă aceasta, când procentul anual în destule cazuri poate impresiona în relativ (la 12-14% față de 7,5-8% în Occident) ci aceea de acum un deceniu când majoritatea „fabricilor condamnate“ – ce costă azi zeci de milioane de Euro pentru terenurile urbane de suprafețe incredibile – s-au cumpărat jenant de ieftin și când plasamentele inteligente aduceau câștiguri de 25-30% pe an și amortizări în 4-5 ani, urmate de câștiguri. Pe atunci, cine a știut „lecția riscului“ și a fost inițiat în desfășurările ce vor urma a câștigat astăzi enorm; dar este un fenomen irepetabil în istorie.

Se vorbește despre multe proiecte noi. Ce fel de proiecte noi sunt ridicate în București?

Impresia de „dinamică ridicată" a „imobiliarului de proiecte noi" – ce rezultă din numeroase relatări de jurnal – impresionează dar, în același timp, reprezintă un factor de impulsionare cu caracter propagandistic care contribuie la întreținerea imaginii de „viitor strălucit" și de „spațiu cu atracție intensă". Totuși, nu puține din aceste proiecte anunțate pompos nu se vor realiza ori se vor realiza constituind eșecuri, fiindcă, la drept vorbind, toate au nevoie de cumpărători iar numărul acestora este limitat. Lipsește aici analiza socială în prospecția de vânzări și examinările lipsite de iluzii păgubitoare privind realitățile de viitor care nu aparțin unui „perpetuum mobile" de clienți ce urmează să vină, în număr mare, și din toată lumea.

După părerea dumneavoastră, ce se va întâmpla în anii următori?

În datele de azi, care arată strălucit în suprafețe dar îngrijorător în analize de măsuri lucide, previziunile sunt aproape imposibile atâta vreme cât se exercită într-un moment când „maladia iluziei marilor câștiguri" a atins cote incredibile iar febra speculativă se află la cote inimaginabile ieri. Căci, pe lângă „variabile" ce pot modifica piața imobiliară în intervale scurte (un cutremur devastator, așteptat totuși; schimbări pe „piața globală a vânzării de bani" cu efect în „creditul ipotecar" etc.), rămâne inevitabila „saturație de cerere" care, fără nici o îndoială, va aduce urmări în materie de „afaceri cu birouri" și, de bună seamă, și cu „blocuri de apartamente de lux". Aceasta este de așteptat în nu mai puțin de doi ani dar nici mult mai târziu, dacă, evident, starea de fapt va rămâne invariabilă. Apoi, vom avea nu un declin ci „o re-așezare", constând în corecții de valori manifestate în domeniile astăzi „supra-încălzite" și în creșteri naturale acolo unde astăzi se plătește „discriminatoriu", adică uluitor de puțin („piața de terenuri agricole").

Două încheieri sunt, însă, necontestabile. Noi nu vom mai avea niciodată „prețurile de anul 2000" (când un apartament de două camere se putea cumpăra aici cu 15.000 de dolari americani) dar, în același timp, nu vom cunoaște „realitățile pământului pârjolit" din Germania de Est, unde, în doar câțiva ani (în deceniul trecut) zeci de mii de locuințe stăteau părăsite și nu valorau nimic.

„LUXUL DE BUCUREȘTI“, SANCTUARE COMERCIALE ȘI „RĂSCOALA IDENTITĂȚII“

Ileana Ilie (revista „Business Magazin“): *Fiecare mare oraș din Europa are o arteră comercială exclusiv de lux, precum Sloane-Street în Londra, Avenue Montaigne la Paris sau Via Montenapoleone la Milano. Care ar fi „reședința“ luxului în București (Victoriei?, Dorobanți?)? Există o asemenea reședință? Avem lux în România?*

În orice societate organizată (nu însă și la noi, care trăim într-o veșnică pregătire a unui viitor ce se dovedește mai întotdeauna incert), „luxul“ se însoțește cu risipa în proporții mai mici sau mai mari și, deci, cu ceea ce oriunde în lume înseamnă categoria înlesnită, la mulți „tradițională“ și „conservatoare“. Aceasta este o schemă cu universalitate însă nevalabilă pretutindeni în aceste proporții și, fiindcă la noi totul se împarte astăzi în trei nivele diferite („România“, „Bucureștii“ și „Piața Dorobanți“), rezultă că sediul luxului ar trebui să se situeze „acolo unde sunt bogătașii“ Și, într-adevăr, când se observă „copiii de bani gata“ oprind mașinile decapotabile în mijlocul bulevardului, la colțul Liceului Caragiale, sub privirile umilite ale agenților de poliție neputincioși, când „făcătorii de opinie“ trec – înainte de emisiunile televizate – pe la cafenelele de pe strada „Bel Air“ (cum i se zice acum, prostește, căci „Radu Beller“ nu suna bine) ca să mai tragă câteva sfori succinte și când năvălesc – numai pentru „a fi văzute“ – către una din cele mai scumpe piețe de fructe și legume din Europa mulțimile de „vipuri“ – alcătuite din miliardari din categoria „proprietății fiduciare“, metrese, jucători de football cu mașina de teren la vârsta imberbă ce o arată – uimirea că „în capișteа spoielii“ sunt încă prea puține „magazine de lux“ apare și șochează. Însă această realitate se explică sociologicește căci noi nu avem o „burghezie nouă“ așezată și constituită organic ci doar o „nouă clasă“ parazitară ce trăiește numai pentru imagine și consemnare de revistă de scandal. Arareori cei ce o compun târguiesc „de la București“; ei călătoresc săptămânal la Milano, la Paris și la Londra nu atât din nevoie ci spre a putea comunica apoi „jurnalistului acolit“ mica știre picantă ce va face să-și muște mâinile de ciudă pe „concurenții la notorietatea de cinci minute“ și pe nevestele. Reiese, astfel, că pregătire pentru consumul de lux masiv nu există psihologicește. Însă nici din punct de vedere imobiliar nu o avem. „Sanctuare“ cu tradiție precum la alții noi am fi putut avea și am avut sub înfățișarea „vadu-

lui comercial cu tradiție“ în felul specific locului ce însemna Calea Victoriei, interbelică promenadă de „mare burghezie“, și mai recentul Bulevard Magheru dar acestea datează și, dintr-o anumită perspectivă, sunt aproape „istorie“. De altminteri acest deznodământ bănuit era de așteptat de vreme ce aici tot ce e tradiție e socotit a fi vechi și „depășit“ și noua ideologie a „modernizării sălbatice“ devine un scop în sine și o expresie reformulată a „modelului unic“, de culturi îmbrăcate în uniformă.

Care credeți dvs. că sunt avantajele unei locații de tip high street? Dar dezavantajele?

Sporadice acum o vreme, dizertațiile simpliste în tema „imobiliarului negustoresc“ se intensifică recent deși suferă de același reducționism formularistic ce evocă „locații de high street“, „standarde internaționale“ privitoare la magazine și o primejdioasă „obsesie a luxului“ care s-ar putea examina corespunzător dacă nu ar presupune o atitudine de sărăntoc ce visează numai la bani mulți și mărfuri inaccesibile curent.

Dar, de fapt, aici nici nu se poate vorbi în termenii analizei curente și în formule inteligibile în societățile constituite. Noi avem prea multă „neamprostenie la vârf“ și prea multă ideologie păgubitoare. Când nu există nici o viziune mai îndelungată decât anul bugetar răsfrânt în „partea leului“ și când cei ce decid nu au față de Calea Victoriei decât înțelegerea băiatului de prăvălie venit în București anilor interbelici, ca să câștige un ban prin hoție de la patron, nu mai este nici o mirare că „străzile cu istorie“ decad și că „Bulevardul lui Ceaușescu“ stă pustiu deși în orice oraș condus de idei pragmatice, acolo ar fi forfotit cheltuitorii de bani. La drept vorbind, în alte locuri, unde toate sunt la locul lor și orașele nu sunt stăpânite de învârtiți recenți ci de cetățenii ce le asigură soliditatea financiară fiindcă plătesc impozite, rostul concentrărilor centrale este de la sine înțeles căci acestea însemnează geografie de ghid pentru turiștii ce vin cu aportul lor inevitabil, de personagii cheltuitoare. Dar la noi unde și cele mai mărunte rămășițe ale unei tradiții – ce nu place noului miliardar fost aprozarist – sunt repede înlăturate ca fiind rușinoase iar a visa la reproducerea modului de viață burghez rămâne o simplă iluzie intelectuală.

Căci, de fapt, „Strada Mare“, definită prin negoț, „primblare“ și „loisir“ nu exprimă doar o simplă noțiune ce ar putea să fie, de bună seamă, „high street“ ci „viață așezată“, calm și „burghezie“.

Când privești la Viena pe localnicii ce se misșcă alene – deși activitatea citadină nu-i lentă – și se întâlnesc la o cafenea pe Graben, la Lehmann, de pildă, precum făceau odinioară bunicii și părinții lor, înțelegi că numai prin continuitate în geografia luxului există echilibru istoric și stabilitate în a înainta spre viitor.

Cum credeți dvs. că ar trebui să arate un magazin de lux? (care să corespundă standardelor internaționale în domeniu)

Bineînțeles că, la fel ca de obicei, apar în orice examinare așa-zisele „standarde", a căror invocare este de neînțeles. În materie de „lux" însăși noțiunea de „standard" este greșită căci presupune „rețeta" și „similarități", ceea ce nu se dorește nicăieri unde „specificul" dă nota predominantă. Cine știe că esențială nu este „asemănarea" ci „diferențierea" înțelege mai bine care este, de fapt, secretul „fidelității din tată în fiu". Sunt, la Paris, ori la Londra, generații întregi care se îmbracă numai la „Old England" și acesta nu pentru că acestea ar „respecta standardele" ci, dimpotrivă, fiindca le creează. Rețetistica aparține mediilor de consum curent ori, rareori, „rețeta" a generat lux, aspirând „banii mulți".

Este România pregătită (din punct de vedere imobiliar) pentru un business adevărat cu produse de lux?

Pretutindeni este capital a se cunoaște cine cheltuie mult dar constant și, prin urmare, își îngăduie „un mod de viață" de „om înstărit" sau „înlesnit" într-un oraș care, la rândul lui, să îi creeze aceste deprinderi și să le facă să se exercite în chip neconstrâns.

Devine, deci, evident că, în materie de imobiliar, noi nu suntem acolo unde puteam să fim fiindcă aici „luxul nu se consumă" decât în mărunțișuri și în „serviciile de fațadă" constând în restaurante și „săli" însă nicidecum în vestimentație, pantofărie, parfumerii, adică „acolo unde sunt banii mari". Cei ce dispun sunt psihologicește „creoli" care detestă locul de origine și adoptă „noua pseudo-transhumanță" către „capitale" unde cheltuie pentru a putea arăta, la întoarcere „triumful biografic" prin exhibiție, afirmându-se în exclusiv acest mod mărunt când altfel nu o pot face fiindcă, de fapt, nu însemnează în esență nimic.

Când nu există decât prea puțini consumatori, oricine vinde luxul capătă prudență iar atunci când nici nu se știe unde e centrul în București și nu mai există nici o urmă care să definească „sanctuarul" ci doar o doctrină stupidă ce mână populația ca pe oi în mall-urile consumatorilor neînsemnați nici nu poate fi vorba de un

„descălecat“ solid și de investiții cum se cade. Ele depind de „sanctuare“, de continuitate și de certitudinea unui consum local fiindcă nici „petrodolarii“ și nici banii „șeicilor roșii“ nu se împrăștiau inițial în țara proprie ci la Londra, la Cannes ori la Paris. Abia mai recent se impune „soluția imobiliară de Emirate“, însă aceasta după ce o generație excitată de câștigurile căzute din cer s-a temperat prin vârstă și prin vremurile ce s-au schimbat astăzi, și se vor mai schimba prin raport de acum aproape o jumătate de veac. La noi încă nu avem strategie, „brand“ și o încredere în a afirma potența locului și de aci decurg, până la urmă, toate relele.

Care ar fi o justificare întemeiată pentru timiditatea cu care se dezvoltă piața? (Armani a refuzat patru propuneri pentru a veni în țară, iar motivele principale sunt două: lipsa partenerilor serioși și faptul că nu a găsit spațiul potrivit)

Obsesia consumistă – epidemică la noi – nu se învoiește, totuși, cu interesul mandarinilor luxului ce nu se grăbesc să descalece pe malul Dâmboviței, stârnind cu această rezervă emoții și triste locale evocate când și când. Cam pe la începutul toamnei lui 2007, se auzise că Giorgio Armani aruncase o privire către București însă, în loc să se grăbească a deschide prăvalii locale cum nădăjduiau risipitorii cronici de bani, pusese deocamdată acest spațiu între paranteze. Atitudinea nu-i neobișnuită. Mulți sunt cei ce ne privesc cu ezitare nu doar pentru că aici „li se cere dijmă“ în maniera lacomă și absurdă (căci atunci când se instalează, ne includ pe o „hartă a cheltuitorilor patentați“ și, ca urmare, câștigă nu doar ei ci și „locul unde ajung“) ci și din motive de inconsistență a „spațiului orășenesc local“. La drept vorbind, cum i-ar sta „magazinului Armani“ înghesuit de Stăpânirea stupidă într-un mall plin de pierzători de vreme, dar cu buzunarele goale? Sau într-un magazin pe Calea Victoriei, unde „febra traficului turbat“ scoate omul din minți într-un fel de neimaginat aiurea, unde toate „sanctuarele“ sunt străzi de mișcare pedestră?

Într-un interviu luat zilele trecute, președintele Cocor, Dan Bărbulescu, îmi spunea că vrea să mute brandurile de lux de pe Victoriei și Dorobanți în centrul istoric. Cum comentați dvs. această afirmație? Este realistă?

Ipoteza strămutării „luxului tradițional“ în ceea ce se cheamă „Centrul istoric al Bucureștilor“ ar fi fost soluția cea mai inteligentă la noi, unde combinația de „loc cu istorie“ și „cumpărător de protipentadă“ putea avea efecte și crea, fără nici o îndoială, un *sanc-*

tuar comercial în gustul capitalelor europene din Occident. Însă nu și „de la porțile Orientului", unde totul este luat în ușor și, mai mult chiar, totul este cu putință indiferent cât ar fi de extravagant. Aici, unde alții ar fi făcut cu grăbire șiruri de galerii purtând mărci cu notorietate care, dacă s-ar fi exagerat puțin, ar fi putut să rivalizeze cu Kohlmarkt din Viena ori cu londoneza Old Bond Street, noi avem clădiri în paragină, un Bronx de Dâmbovița și nenumărate promisiuni deșarte ce apar periodic având ca obiectiv numai „tocarea clasică de bani publici" și nimic mai mult.

Rezultă că, *dacă va fi să fie* (și dacă nu se confirmă bănuiala că Lipscanii și Gabrovenii sunt lăsați să se strice până la ruinare în vederea „valorificării în grup" a terenurilor ultra-prețioase) va mai trebui să mai așteptăm până când vom fi obligați și noi să devenim „europeni", dar nu „europeni de pe Dâmbovița" (crezând în „modernizările fără viitor") ci „europeni din Europa" care se reazemă pe „diferențiere și identitate". Iar acestea există în procent ridicat în *cea mai veche stradă comercială din regiune* despre care noi nu știm aproape nimic și o disprețuim cu un entuziasm de risipitor ce ne va costa mai mult decât ne închipuim dacă nu ne trezim la timp și reacționăm organizat.

Dictatura ignoranților cu bani, veniți din toate zările și încârdășiți cu „neamprostenia" de aici, trebuie să fie curmată și va fi, dacă noi vom înțelege că numai identitatea ne afirmă istoricește și ne ajută să rupem lanțurile nemeritate.

CASA PRAGER SAU „CASA DE CONSUM"? DILEME ROMÂNEȘTI: „VECHI" SAU „NOU"?

Simona Simionescu (ziarul „Gândul"): *Continuând tradiția materialelor cu „parfum de istorie", vă rog să mă ajutați cu câteva informații despre prețul vilelor și al caselor vechi din București și din marile orașe (acolo unde există). Un calcul aproximativ arată că, începând din 2003, prețul apartamentelor vechi de bloc a crescut în medie de patru ori, datorită exploziei creditului imobiliar/ipotecar. E drept că și necesarul de locuințe este greu de satisfăcut. Putem vorbi despre asemenea creșteri ale prețurilor și în cazul vilelor/caselor vechi?*

Dacă în materie de apartamente („locuința săracului") creșterea de prețuri a fost, la noi, fabuloasă în trei ani și jumătate din

„era creditului ipotecar“, ilustrând o sporire cu de patru ori (dar nu mai mult, așa cum s-a spus recent, dar într-un chip aiuristic), „piața imobilelor de prestigiu“ exemplifică situații ce par a fi până la un punct simetrice deși comparațiile nu se pot face fiindcă, de fapt, categoriile se deosebesc. Căci, dacă pentru „piața de apartamente“ capitala rămâne „standardizarea“, „casa“ și „vila“ înseamnează „diferență“ și „individualitate“ și ar fi cu neputință să se compare, cum se zice, „pere“ cu „mere“. Aceasta era realitatea de pe teren și acum un deceniu, și ieri dar și azi. Prin anii de dinainte de 1995, în mărunta – și aproape nesemnificativa – „piață de vile și palate“ din București, coabitau și casa boierească de cam 300-350.000 de dolari, și casa negustorească de 70-80.000 și palatul pe atunci recent retrocedat (printr-o minune) pentru care se cereau două milioane (evident, nu de lei românești). O anumită „gama largă“ se observă, deci, indicând o piață paradoxal mai bogată decât cea de astăzi, a cărei polarizare este incredibilă și, cum se și spune, „contra-productivă“. Astăzi, noi nu mai găsim negustoreștile „case de vânzare“ în București (iar dacă mai apar, acestea se includ în categoria „rar“ și „prost“) iar casele boierești (de fapt clădiri impunătoare ale „burgheziei industriale“ și „liberale“ din anii ’20 și ’30 ai secolului trecut) constituie o adevărată „bombă cu explozie întârziată“ fiindcă nu puține sunt „proprietăți obținute prin dosar“ și care nu merită cumpărate dacă vrei „să nu te doară capul“. Epoca este definită de aceste splendide reședințe (dintre care unele se pot compara prin frumusețe, ținută și organizare a spațiului, cu admirabilele „case de industriași“ de la Barcelona) care, însă, au un grad ridicat de intangibilitate nu atât prin preț (între 1.500.000 și 2.000.000, deci mai puțin decât „o vilă nouă“ din Pipera) cât prin incoerența documentelor de „împroprietărire“.

În valori absolute, o creștere de prețuri s-a produs în această materie deși, în realitate, aceasta se explică mai degrabă prin „eliberarea prin retrocedare“ a unora dintre cele mai prețioase și căutate; aici, „febra creditului ipotecar“ nu se simte căci, de obicei, cine „târguiește“ la valori de milioane de Euro nu are nevoie să se împrumute. Fiind, deci, lumi diferite, „apartamentul“ și „vile“ ilustrează, ca piețe diferite, „viteze necomparabile“ și de-aceea nici nu pot fi aduse în aceeași categorie spre a fi „măsurate“. Totul le deosebește: „trecutul“, atracțiozitatea, „clasa de cumpărători“ și – până la urmă –

viitorul. Căci, așa cum se știe din lecția societăților așezate, „vechiul prestigios“ nu își pierde niciodată din valoare.

Este un plasament bun achiziția unei case vechi, în condițiile în care sunt necesare sume importante pentru reabilitarea imobilului?

Ideea că „*o casă veche costă mult*“ chiar dacă prețul inițial nu ar fi întrutotul șocant nu-i decât o legendă produsă de antreprenorii de „nou“ și vehiculată de monstruoasa coaliție dintre nomenclatura agenților imobiliari (care preferă să preia vânzări de „apartamente de lux“, însă repet formula: „lux a la roumain“) și gornicii din anumite jurnale care – obsedați de „modernizarea“ fetișizată în mod primitiv – nu gândesc cu capul lor căci, în materie de pregătire sistematică, au tot atâtea clase cât are și trenul. De altminteri, în climatul de adevărat dezmăț intelectual de la noi, unde totul pare că „se vinde și se cumpără“ cu o frivolitate de neînțeles (și pe bani atât de puțini încât ți se face rușine să te gândești) această atitudine nici nu este neobișnuită și ar fi de-a dreptul straniu să precumpănească opinia calificată, lucidă și echilibrată, analiză prelungită și aducătoare de concluzie pragmatică ori programele formulate cu viziune lărgită și „cu viitor“. Astfel încât *mistica propagandei creole* insistă în ideile de împrumut și profită nu doar de *monopolul vocii aproape lipsită de alternative* ci și de planificările „marilor jucători demagogi“ ce plătesc fără să clipească servicii de tot soiul care, însă, contribuie zi după zi la un dezechilibru social ce se desfășoară interminabil.

Ideologia „noului absolut“ se vehiculează în aceste medii și înrâurește, fără nici o îndoială, pe nu puțini dintre cei ce au tot atât de puțină personalitate cât au și panglicarii și irozii vremurilor noi. Cine știe, însă, ce înseamnă o casă „clasică“, păstrează secretul și vă imaginați că nu aș prefera să locuiesc în „casa de consum“ cu multă contribuție de gips-carton și să părăsesc splendida vila construită de Prager acum 80 de ani, unde aproape totul (de la parchetul „în ape“ și plintele echilibrate și până la cristalele glass-wandului și chenarele plafonului, de o geometrie impresionantă) este distins, „familiar“ și liniștitor; și, până la urmă, „ca nou“. Căci în irațională „ceartă a vechilor și a modernilor“, în materie de casă nu exist preferință aprioric, există „specimene“ sau, mai bine zis, diferențe evidente „de la caz la caz“ fiindcă nu puține „case vechi“ au soliditate incomparabilă cu închegările aproximative ale „noului“ contemporan și, în același timp, sunt posibile clădiri „recente“ cu organizări inte-

rioare (și înzestrare) potrivite „omului recent“. De fapt, opțiunea însăși traduce un mod de viață și o înțelegere a lumii iar cine exemplifică „marea burghezie“ de azi se simte „acasa“ în „casa veche“, lipsită de canonul livingului de câteva zeci de metri, al cramei și piscinei interioare însă dotată cu birou de lucru, cameră de lectură și bibliotecă, fumoar și salon pentru băut cafele și gustat șerbet. „Casele vechi“ costă, poate, mai mult dar merită banii, cum se zice, dacă ești „un om vechi“.

Cum stau lucrurile în Franța, spre exemplu, privitor la casele vechi?

Aceasta este o întrebare ce trebuie lămurită căci există nu „o Franță“ ci mai multe. La Paris, ca să exemplific, piața imobiliară este stăpânită de „apartamente“ și nu de „case“, care sunt puține la vânzare iar când apar costă sume în sine fabuloase însă nu atât de neobișnuite pe o piață eminamente scumpă. Prin urmare, „casa veche“ nu se cumpăra la Paris fiindcă nu se găsește iar excepțiile rarissime nici nu merită puse la socoteală. „Vechiul“ este însă vedeta în materie de apartamente luxoase din categoria „fondului haussmanian“, traducând în principal zonele de sanctuar urban a căror notorietate a depășit de mult domeniul specialiștilor în imobiliar; sunt „block-hausuri“ în Cartierul Latin, în Bucci, pe lângă Domul Invalizilor și în Saint-Germain des Pres sau în Rue du Faubourg Saint-Honore, unde se orânduiesc deopotrivă visele „locative“ și „foamea de imagine“. La drept vorbind, un „apartament haussmanian“ nu impune decât prin faimă iar „clădirea“ (căci, prin paradox, la Paris se vinde bine „apartamentul în bloc vechi“) se aseamănă câteodată cu ceea ce cunoaștem de la București, din tradiția imobiliarului interbelic (și chiar mai redus în calitate decât la noi) unde scara îngustă, ferestrele către „curtea interioară“ (unde domnesc frânghiile de rufe întotdeauna pline) și holurile întunecoase sunt tematica răspândită. Dacă nu aș știi că voi scandaliza pe cei ce cred că „aiurea“ toate sunt mai bune decât la noi, aș înainta susținând că nici măcar nu se pot compara „apartamentele burgheze“ de pe Dâmbovița cu „locuința pariziană“ ce se prezintă cu cel puțin trei-patru puncte de calitate inferioară în raport cu ce aflăm aici.

Și totuși, la Paris *faima face piață* astfel încât nimeni nu se mai miră auzind că mai bine de 60% din cumpărătorii de „apartamente scumpe“ sunt străini veniți din toate cele patru zări și mai ales italieni, dacă nu chiar ruși. În toamna anului trecut, în mediile

imobiliare pariziene, făcuse senzație zvonul care indica o cumpărare de apartament în „Saint Germain des Pres“ la un preț considerat halucinant (și chiar așa și era) căci 27 de milioane de euro se plătesc cu mari ezitări chiar și atunci când noul proprietar este un tânăr „șeic roșu“, adică un rus din categoria cheltuitorilor care au făcut ca, în unele restaurante luxoase, lista de bucate să se scrie și în limba lui Pușkin.

Dar Parisul ilustrează, fără îndoială, cazul atipic și pe lângă această speță întâlnim, și inteligibila și accesibila, „Franța orașelor tradiționale“, unde casele există și participă la o piață febrilă unde astfel de oferte se caută și se preferă iar prețurile sunt acceptabile, fără a intra în categoria „ieftină“. Dar capital este, ca „imobil de prestigiu“ emblematic, „domeniul rural“, care conține, de fapt, o piață de castele de o remarcabilă diversitate, unde coexistă oferta de cam un milion de Euro și până la mai bine de 10-15 milioane pentru clădiri impunătoare crescute în mijlocul unui parc de suprafețe mari; diferența o dă în această materie, ca pretutindeni, așezarea sau, cum se spune în jargonul comic al agenților de la București, „locația“.

Ce fel de persoane sunt în general interesate să cumpere asemenea imobile vechi și prestigioase?

În București, „noua clasă“ a ignorat ani de-a rândul „casele cu personalitate“ preferând să nu continue dinastiile burgheze anterioare și să clădească în „satele peri-urbane de miliardari“ domenii dintre cele mai extravagante. Un anumit dispreț pentru tradiție, propriu „omului nou“, s-a observat adeseori și din acest motiv „străinii“ (care întâlneau aici un oraș uimitor de frumos, disprețuit de localnicii îmbogățiți și fenomenal de ieftin) s-au grăbit să se instaleze în „Bucureștii vremurilor apuse“. Ei sunt – și astăzi chiar – cumpărătorii calificați deși o anumită „trezire la tradiție“ se observă și în atitudinea autohtonă. Alături de „marea burghezie românească“ de azi (constituită din cei care au câștigat banii din muncă, investiție și plasament corect și nu din învârteli), care bineînțeles că apreciază ceea ce însemnează valoarea clasică, apare o „burghezie tânără“ („management intermediar“ de multinaționale, practicanți de profesiuni liberale, investitori mai tineri dar abili și „câștigători“) care descoperă cu încântare un București ascuns, cartiere calme (care încă se mai păstrează în isteria „modernizărilor fără rost“ organizate de Stăpânirea hrăpăreață) și un mod de viață senin, ce îi reprezintă. „Revelația casei“ și opțiunea pentru ea în *era condominium-ului neo-*

colectivist înseamnă re-descoperirea valorilor familiei, a Orașului tradițional și, în fond, este un probabil triumf al normalului. Într-un anumit fel, aceasta va fi chiar o modă viitoare ce se va adopta chiar și de unii din „puțin ciopliții“ *oameni ai momentului* de vreme ce mai demult câte unul începuse să iubească împrejurimile străzii Plantelor din București iar urmașul lui de azi – strada Polonă.

1 martie 2007

„FOAMEA ROMÂNEASCĂ PENTRU CASĂ „ÎNCINGE“ VÂNZAREA MUNCII NAȚIONALE PE DATORIE“

Daniela Ivan („Jurnalul Național“): *Vă adresez o întrebare de interes în perioada următoare. Cum vor influența normele BNR, prin care s-a dat liber băncilor să negocieze cu fiecare client în parte nivelul avansului precum și suma împrumutată, piața imobiliară de cartier din marile orașe?*

Optimismul celor ce susțin că „îngăduințele“ bancare în materie de credit ipotecar vor aduce „o realitate imobiliară mai accesibilă“ satisfăcând măcar parțial *foamea românească pentru casă*, nu se va confirma, din păcate. Și aici, ca și în alte situații, lipsește perspectiva socială obligatorie care, dacă ar fi luată în calcul, ar arăta ca „salariatul tânăr și sărac“ va accepta cu bucurie să primească până și „avansul“ ca împrumut de bancă, dar capacitatea lui de a câștiga suficient și „credibil“, într-o lume românească unde salariile sunt în mod frecvent mai mici decât ajutorul de șomaj cel mai scăzut din Occident, îl va reține în continuare în afara „calificării“ și, deci, nu va participa la „vânzarea entuziastă de muncă națională de viitor“ ce s-a răspândit astăzi epidemic la noi. În această materie, nu se observă nici birocratismul rigid și formalist al „canonului de dosar“ care îți cere – ca document esențial – „adeverință de la locul de muncă“ dar nu socotește valabilă „declarația pe venitul global“ care în alte părți este certificatul de bonitate fiscală și documentul ireductibil. Bineînțeles că, urmând etapele de „relaxare aparentă și dirijată“, vremea unor îngăduințe și mai mari va veni și la noi dar nu mai repede de doi ani, doi ani și jumătate, când vom înțelege mai bine ce înseamnă vânzarea muncii naționale pe datorie; și vom reacționa.

4 Martie 2007

„CASA DE CONSUM“ – O MODĂ CA ORICARE ALTA

Carmen Marinescu („Rompres“): *În România se construiește mult dar cu materiale moderne care nu se știe câtă durabilitate vor avea. Ce opinie aveți privitor la această nouă „modă“?*

„Americanizarea“ vieții sociale – care este doar o ipoteză istorică – se însoțește și de un fel de sincronism bizar, unde încap cele mai neobișnuite idei, cele mai multe absolut nepotrivite. Reflexul apare, bineînțeles, și în imobiliar unde circulă, cu o insistență demnă de o altă cauză, mai sănătoasă, câteva opinii ce merită examinate. Una dintre acestea susține și încurajează ceea ce am denumit recent „casa de consum“, o soluție stranie, constând în a face apologia construcției cu „o viață scurtă“, ridicată din „materiale ușoare“ și împodobită cu ornamentație ce „sclipește și ia ochii“ dar croită în materie trecătoare și firavă.

În raport cu tradiția de la noi, unde a existat „înrădăcinat“ și constituit înseamnă a avea „casă de piatră“, această ideologie a sumarului este de neconceput dar, la drept vorbind, este și lipsită de spirit practic. Întâi de toate, o casă nu se schimbă precum cămașa și, după câteva perioade de întrebuințare, nu se face „cârpă de șters pe jos“. Cine gândește astfel, confundă „moda de croitorie“ cu „filosofia casei“ care nu se supune modei decât în materie de stil, poate materiale și, în orice caz, ornamentație. Dar acestea nu atrag după ele modificarea constitutivă, care este consecința unui mod de a înțelege lumea pe care nu îl pot preschimba cutare antreprenori sau nu știu ce arhitect grăbit ori venal.

Noi vom avea, nu doar prin continuitate de mentalități ci, înainte de toate, prin așezare, climă și orânduire socială, „casa de piatră“ drept mitologie fundamentală a familiei și a omului român. Cât de „recent“ și incoerent ar putea să fie câte un specimen de pe aici, doctrina consumistă nu se va impune măcar în cursul vieții acestei generații.

Însă pe lângă tradiție și obiective cu origine în sufletul colectiv și în așezarea geografică, apare criteriul „verificabilității“: cele mai multe din „materialele la modă“ au, ca să zicem așa, o perioadă definită – și de obicei nu foarte îndelungată – de folosință și „de serviciu“ care, totuși, oricât ar fi de scurtă încă nu și-a arătat și efectele ori, mai bine spus, „reversul“. Știind că există în București vile splendide unde și astăzi îți este milă să calci pe parchetul vechi de șaptezeci de ani ar trebui să te gândești de câteva ori înainte de a alege, astăzi,

fâșia de parchet la modă, subțire ca o foiță de ceapă, numai fiindcă despre acesta „se vorbește".

Dar, la drept vorbind, prea puțin se discută azi – dar va trebui curând să se trateze sistematic și această temă – despre *stilul* ce se practică la noi ori, mai bine zis, despre ce se construiește în materie de „rezidențial", de fapt în categoria de „vile și palate recente" (căci „blocul de lux", o invenție românească de jurnaliști crescuți în incinte paupere, e doar o „locuință colectivă" fără nici o notă de „reședință"). Aici materialul este atât de extins și discuția posibilă atât de complicată încât ar trebui măcar început cu o schiță, spre a deschide apetitul și a expune un punct de vedere de unde se poate porni cu examen analitic elementar. Sigur este că mulți spun, și nu greșesc, că la noi s-ar construi *rău, grăbit și fără stil* dar aceste formulări trebuie totuși explicate înainte de a deveni refren fără conținut și a se impune în manieră superficială. „Rău" ar însemna fără soliditate, destul de improvizat și cu prea multă slugărnicie față de o modă ce nici măcar nu se știe de unde a apărut și de ce se impune cu o repeziciune de fenomen meteorologic. Dar, la drept vorbind, nici nu se putea altfel fiindcă această realitate este un efect și arată, în ultimă analiză, *la cine sunt banii*. Astăzi, cine construiește – și, de regulă, aceasta este o categorie cu mentalitate și psihologie, dacă nu chiar cu educație, destul de clar definite – *construiește ca să se expună și, de fapt, ca să impresioneze;* nicăieri nu apar noțiunile *de solid, consistent și așezat,* precum în civilizația tradițională, unde acestea nu erau cuvinte din vocabular ci principii de viață care explicau însuși modul de a fi și traduceau o viziune de natură antropologică și o filosofie a stabilității ce nu avea nevoie de explicații. Azi, însă, casa e făcută ca să șocheze și, adeseori, ca să fie schimbată, precum mașina, după câțiva ani, fiindcă a ieșit din modă, creează plictiseala ori și-a încheiat misiunea de a da ocazia să producă rumori. Ideea însăși de continuitate, așezare și stabilitate, ce caracterizează „modelul Brătienilor" care clădiseră, la Florica, un conac pentru zece generații, nu se întrevede și mai mult ca sigur nici nu ar mai fi înțeleasă de o populație care a eliminat cu totul spațiul de bibliotecă din repartizarea odăilor din clădire. Astfel încât totul pare a se rezuma la „casa de consum", unde până și materialele au o viață scurtă și, în nu mai mult de 10-15 ani vor ieși, de fapt, din „serviciu" reclamând reparații de amănunt care, la rândul lor, vor fi costisitoare și tracasante însă vor cădea în sarcina „proprietarului viitor".

Originea acestor atitudini nu se studiază și de aceea pare a fi inexplicabilă. Să fie aceasta consecința unui „ritm modern de viață",

așa cum se invocă adeseori spre a ne convinge că această atitudine este inevitabilă și, deci, s-ar așeza în firea lucrurilor? Opinia mea este că totul se explică prin context ori, mai precis, printr-un determinism de epocă, înțelegând prin aceasta intensificarea afirmării sociale, instalarea rapidă – nu lentă, precum în ciclurile burgheze – pe alt strat decât cel ce se cuvenea, modificările uimitor de imprevizibile ce fac din câte cineva, peste noapte, „un nume" ce se va uita, totuși, tot atât de repede ca și un șlagăr cântat câteva zile dintr-o vară. Suntem, în fond, în universul comercial al „starletei", fabricate ori inventate, a cărei „casă" ilustrează însăși această condiție de notorietate ce doar se consumă și nu lasă urme.

Acestea explică și *lipsa de stil* căci în americanizarea de mod de viață și de valori ce pătrunde la mentalitatea clasei superpuse „stilul" ce traduce „*diferențiere", afirmare de unicat, invenție și înțelegere a lumii altfel decât ceea aparține modei și opțiunilor colective, nu se înțelege și nu se plătește*. Căci, bineînțeles, și „stilul" trebuie plătit.

Dar nu-i plătit „bine" cel ce desenează o casă pe planșetă înainte de a o supraveghea cum se ridică deasupra pământului neted? Realitățile contrazic această ipoteză și sunt destui cei care pun această situație pe seama meseriei proaste, crezând că, oricât s-ar căuta, nu se poate găsi o cât de vagă idee originală la arhitecții români de azi și că *pseudo-stilul de catalog german,* care place „noii clase" ce vrea să arate *că trăiește ca în Occident*, s-ar datora acestei incapacități de a formula idei și, poate chiar, de a gândi. Dar această concluzie nu este cu totul întemeiată, deși argumente există. Oricât ar fi arhitectul cu înzestrare de ingenios, deștept și stăruitor, *dictatura comanditarului* se presimte în ceea ce devine, pe zi ce trece, *casa contemporană de consum*. Aceasta traduce, de fapt, un mod de viață, o formulă umană și o iluzie: *iluzia vieții de la televizor*.

NEO-SOVIETISMUL AGRESIV: DE CE ROMÂNII NU PREFERĂ „CASA LA CURTE"

Traian Dobre (ziarul „Atac"): *De ce românii preferă apartamentele la bloc – sunt scumpe, în general lipsite de confort, cu costuri pentru întreținere din ce în ce mai mari – și nu își construiesc case la curte?*

Deși aceasta este considerată o „preferință", și, deci, opțiune, „apartamentul la bloc" ilustrează în mod ireductibil „modul de viață

modern“ și este, prin urmare, consecința unui principiu greșit de dezvoltare generală. Ea definește „urbanizarea“, deci „concentrările de populație“ ce vor lichida „viața în natură“, des-centralizările de orice fel și, de fapt, înlăturarea unui tip de civilizație tradițională care nu crea dezechilibre însă nu ajută defel (ba chiar o împiedică în nota majoră) *filosofia consumismului de azi* care se răspândește pretutindeni. „Sindromul cutiei de chibrituri“ aparține deopotrivă celei dintâi generații orășenizate dar și celor următoare și ne arată apariția unui „om recent“ cu un grad enorm de handicapuri sociale, „lenevit“ și pasiv, a cărui incapacitate de a înțelege lumea în aspectul ei natural este capitală și va cântări mult odată cu trecerea anilor. Acesta devine un consumator de servicii și nimic mai mult. Adagiul crezut a fi nostim – dar în fond sinistru – după care „vacuța“ este pentru copilul de la oraș doar un animal văzut în cartea de zoologie (când nu este „manual alternativ“) și, uneori, în reclamele de televiziune, indică mai bine decât multe alte concluzii esența vieții necultivate, monocolore și restrictive generate de „modelul uman nou“.

Rezultă, oricât de paradoxal, că „viața la bloc“ place fiindcă îi lipsesc neajunsurile (în fond nesemnificative) ale „vieții la țară“ sau „la casă“: îngrijirea grădinii și animalelor (chiar „de companie“ dacă ar fi), reparația gardului, atenția la acoperiș, burlane și streșini care, dacă se strică, vor afecta casa producând daune diverse, înlăturarea zăpezii când viscolește etc., gesturi totuși firești care însă întăresc sentimentul de proprietate definit în „lumea clasică“ nu doar prin drepturi (precum se invocă azi) ci și prin datorii.

Însă, pe lângă acestea, principiul urbanizării, așa cum este înțeles nu doar la noi, pretinde construcții pe teren restrâns și cu „randament“ ridicat iar ideea că dezvoltările de orașe ar trebui să se producă prin „cartiere de case“ și mai puțin de „condominium“ (așa cum se numește astăzi, americănește, cvartalul de „block-haus“ din epoca industrializării galopante) rămâne o iluzie intelectuală cu aspect ecologist care, indiferent dacă se va confirma în timp, astăzi nu are nici o trecere la cei ce hotărăsc în locul mulțimilor prostite și înșelate. Ideologia concentrării se observă în formele cele mai diverse căci până și așa-numitele „cartiere de vile“ răsărite pe lângă București sunt, în fond, mici apartamente unifamiliale așezate „pe pământ“, înghesuite unul în altul, în aglutinări de populație unde nu mai este nici intimitate și nici viață personală și unde *toți cunosc totul despre toți*.

Așadar, nu preferința (prin „liber arbitru") îndeamnă pe „omul nou" să se încărtiruiască în blocuri și în cvartale, ci mecanismele de un neo-sovietism straniu ce aparțin civilizației de acum și probabil și celei de mâine; dar nu și celei de poimâine, fără nici o îndoială.

Oare vor dispărea vreodată marile cartiere cu apartamente sociale (chiar dacă apartamentele au devenit proprietate personală, tot sociale rămân!)?

Sunt unii care, evident socotindu-le inutile, nădăjduiesc să părăsim cu timpul concentrările umane însă dispariția „marilor cartiere" rămâne o iluzie fără nici un suport realist. Ele aparțin vremurilor de azi și fac parte din „croiala socială modernă", de fapt răspund perfect doctrinei ce se răspândește, cu tot mai multe ramificații, de la o zi la alta mai departe. Există, în fond, o sistemă unitară care aduce laolaltă „cartierul de blocuri" (deci, populație numeroasă, consumatori mulți), „supermagazinul" (ofertant de mărfuri în majoritate inutile), „consumul dirijat" prin publicitate, „filosofia noului" ce stimulează înlocuirea „vechiului" (care nu mai este ***trendy*** chiar dacă vechea mașină de spălat funcționează perfect), „dictatura modei", urbanizarea în anonimat, fracturarea culturii tradiționale și moralei „clasice" etc. Aceste inovații – ce nu au nimic întâmplător – nici măcar nu ilustrează adeseori invocatul divorț între „sat" și „oraș" ci între două moduri de viață radical diferite, despărțite de principii și de obiective ce se traduc – până la esențial – în elemente cu aparență nesemnificativă însă organizate iscusit în scopul unui efect precis. În „cartierele de case" din București nu aflăm „hipermarket" ci „prăvălia de stradă" de câțiva metri pătrați, de fapt un „mic-gross" unde vânzător este patronul și localnicii cumpără toate ce le sunt de trebuință în imediat, primind pe deasupra și o vorbă bună, o urare, un gând de solidaritate.

Indiferent dacă sunt „sociale" sau nu sunt (deși totul este, în ultimă analiză, „social"), „cartierele de blocuri" vor împânzi marginile de orașe de azi (care mâine vor fi parte din aglomerările treptat irespirabile) fiindcă ele sunt parte din „Marele Joc" unde, la capătul firelor, există întotdeauna cineva care, producând cu „mâna de lucru" ieftină, dorește să vândă mult, perpetuu și să elimine orice primejdie de „stocuri".

Când credeți că românii se vor „deștepta" și vor renunța să mai cumpere apartamente în vechile blocuri insalubre, la prețuri exorbitante?

În această materie, câteva precizări trebuie făcute deși situația pare, la o prea repede privire, un simplu acces de „prostie" tradus în opțiuni inexplicabile. Dar, de fapt, această alegere ce pare stupidă exemplifică „soluția unică" sau varianta fără ieșire căci noi nu avem nici un fel de fond imobiliar nou și la preț accesibil, nu avem programe de viitor organizate de Stat și nici măcar vreo ipoteză de strategie în domeniul „locuinței noi" care să echilibreze criza ce nu se mai termină. Prea repede s-a uitat că „împroprietarirea unei generații" produsă în 1990 într-o manieră complet iresponsabilă (și care a privat generația următoare de un acoperiș deasupra capului) nu s-a însoțit de nici un fel de viziune de viitor (care trebuia să existe deși „banii încasați" erau scandalos de puțini) de parcă „istoria românilor" se încheia atunci și nu mai apăreau pe lume alte ființe vorbitoare de românească. Aceasta este, de fapt, *„crima fondatoare"* despre care nu se mai vorbește astăzi deloc iar efectele ei, cu adaosuri de iresponsabilități multiple și ideologism incult și ne-pragmatic, ne-au adus unde suntem. *Noi, în loc să trăim cu realități practice trăim cu ideologii, fetișizate de cine vrei și cine nu vrei deși majoritatea „ideologilor" nu știu nici carte și nici măcar nu au o minimă înclinație în a înțelege viața socială.* Când eu spun că, în materie de imobiliar, Statul este vinovat căci marile strategii nu pot aparține particularului oricât ar fi de bogat, vine și se miră câte o „țînătoare de condei în mână" zicându-mi că nu sunt „liberal" de parcă ideologiile țin de foame, de frig și de pavăză împotriva ploii.

Din această perspectivă, reiese că românii cumpără scump și „insalubru" nu fiindcă sunt „proști" ci fiindcă nu au alternativă și sunt lăsați pradă pieții iar piața își face regulile ei, stabilite de marii moguli ai „satisfacerii diferitelor nevoi vitale" între care „necesitatea sălașului" a început să se manifeste încă de la sfârșitul epocii pietrei. Cât privește „blocurile insalubre", aici opinia mea diferă, ca în multe cazuri, de părerile curente. Întâi că acestea sunt clădiri proprii epocii industrializării, apărute pretutindeni în lume unde industria se dezvoltă cu repeziciune iar „casa lângă fabrică" se dovedea un principiu sănătos și pragmatic; așadar, ele nu ne definesc pe noi ca experiment singular și nici măcar nu derivă dintr-un așezământ istoric oarecare. Cine spune că acestea sunt făcute „la normă" și „de mân-

tuială“ greșește și ar trebui să observe că nici în Anglia orașelor minerești și siderurgice nu se construia mai puțin intens și „ieftin“. Că acestea sunt azi „insalubre“, având fațadele jupuite și „scările de bloc“ cu pereți zgâriați și murdari, este efectul direct al „pseudo-proprietarismului“ care face ca sentimentul grijii față de „proprietate“ să se dizolve ca zahărul în apă atunci când *locuitorul de apartament* (o categorie antropologică nouă) iese pe ușa lui și pătrunde în „spațiile comune“ adică în *teritoriul nimănui.*

„SIMPTOMUL VALEA PRAHOVEI“, ADICĂ PLĂCERI PENTRU „TOCĂTORII ROMÂNI DE BANI“

Alina Toma (ziarul „Bursa“): *Există o schimbare de atitudine a cumpărătorilor de case de vacanță în contextul „modificărilor climatice“ despre care se vorbește? Ce fel de informații solicită aceștia înainte de achiziționarea unei proprietăți?*

Deși sentimentul „climatului în reorganizare“ încă nu s-a formulat distinct la noi unde ideile preponderente au o anumită suprarealitate absolut nocivă, totuși unele îndemnări în această direcție există și în destule cazuri apare o prudență explicabilă. Întâlnim, de fapt, calcule mai stăruitoare și „cântărire“ mai atentă, manifestată în moduri destul de diverse. La drept vorbind, față de acum un deceniu – și chiar în raport cu doi-trei ani anteriori – știrile de însemnătate „grea“ nu mai sunt cele ce privesc „construcția“ sau „regimul juridic“ (care stau, în orice caz, „la vedere“ și dacă nu au acuratețe împiedică tranzacția să se producă); acum, „observarea împrejurimilor“ devine de interes masiv și se traduce prin explorări de mediu, chestionare în vecini privind „istoria dezastrelor locale“ ca și o anumită atenție la elemente văzute altădată ca „decorative“ și „de fundal“ (coaste de deal sau de munte din apropiere, nivel de pante, drumuri abrupte din apropiere ce pot să devină torente de apă în condițiile de „rupere de nori“ etc.).

Omul nu mai vine astăzi să viziteze „obiectivul“ având un aer visător și chiar dacă nu se comportă cu îngrijorare (căci întotdeauna va afla „alternativa“), privește lucid și suficient de rațional. De altfel, nici prețurile nu mai sunt atât de scăzute ca altădată și o catastrofă posibilă cândva, în viitor, ar atrage astăzi pierderi de bani

incomparabile cu cele ce s-ar fi produs acum un deceniu când, „la țară" sau „la munte", cam tot ce se găsea se găsea la preț convenabil dacă nu ieftin.

Atitudinea se explică și prin conformația categoriei de cumpărători „de casă de vacanță" (și nu de „vile pretențioase", cu lux de „Vipuri") căci aceștia sunt „burghezia nouă" ce cunoaște valoarea banului și însemnătatea lui și nu zvârle cu milioanele de dolari pe fereastră, precum iresponsabila „nouă clasă" de jaf care își închipuie, greșind, bineînțeles, că va fura la nesfârșit, poate chiar pentru o mie de ani.

Care sunt, concret, indiciile din comportamentul cumpărătorilor sau investitorilor care vă face să credeți că vor fi ocolite anumite zone afectate?

Efectul vizibil încă de astăzi consistă într-o atenție sporită la elementele de mediu, care nu există atât de bine definită acum zececincisprezece ani. „Sindromul Breaza" – un oraș de „muscel" absolut splendid unde, însă, piața imobiliară s-a prăbușit în câteva rânduri din cauza alunecărilor sălbatice de teren (dar și a unei contra-propagande sălbatice, întreținută de cei interesați să scumpească zonele alternative), a început să funcționeze cu stăruință astăzi, când mai ales cei ce se află în căutare de case de vacanță percep altfel tăierile iraționale de păduri, starea îngrozitoare a drumurilor și cursurile de apă care pot să devină în doar câteva zeci de minute adevărate fluvii. O îngrijorare nedeclarată a cuprins pe cumpărătorul entuziast de acum un deceniu și aceasta trebuie să fie explicația de căpătâi pentru „concentrările" de achiziții în chiar stațiunile și regiunile cele mai aglomerate unde și prețurile, prin cerere constant ridicată, sunt în aceleași măsuri. Se cumpără, deci, mai ales acolo unde este scump și se evită „sălbăticia" agravată și de starea șoselelor și în general a «amenajării teritoriului» care a rămas până astăzi ca în Evul Mediu. O consecință interesantă apare astfel în aceea că „primitivismul" se menține prin efectul prudenței „orășeanului terorizat de natură" în vreme ce „stațiunile cu cotă" devin un fel de rezervații cu circuit închis, unde sălășluiește armata de așa-numite „vipuri" și însoțitorii lor, de fapt agenții consumismului turbat.

Istoricește, „ținerea deoparte" a României sălbatice s-ar putea să devină cu vremea un revers pozitiv al unui fenomen astăzi privit cu neînțelegere iar greutatea acestui argument să se vadă la vremea potrivită, măcar și numai din rațiuni de natură ecologică. Evident că în aceste realități există un sens ce merită urmărit și descifrat.

Dar, din păcate, pe o piață unde „analiștii" (mulți o „nomenklatură" a lumii pestrițe a agenților imobiliari) și unii jurnaliști nu se ocupă decât de „lux" și de „vile de milioane", aceste fenomene ce vor determina investițiile în viitor sunt absolut trecute cu vederea.

Totuși, dacă am înțeles bine din „Monitorul Imobiliar", migrația către periferie sau localitățile cu multă verdeață se va intensifica?

Acesta este un fenomen inevitabil care s-a produs în alte părți din Europa, unde, ca să exemplific, se vorbește în mod curent de „al doilea Paris" rezultat din aglutinări de foste comune și orașele sub-urbane iar în proiect apare acum chiar și „al treilea Paris", definit de o întinsă regiune concentrică ce include suprafețe de până la 80-100 de kilometri distanță de Capitală. Acolo, însă, sprijinul esențial (pe lângă o strategie coherentă în a se dezvolta, formulată de Stat, care la noi doarme) constă în căile de comunicație remarcabil de bine organizate, în vreme ce aici deficitul ireductibil, ce se observă în această materie, împiedică „răspândirea populației în teritoriu" să se producă. Dar și la noi tendința s-a manifestat încă de acum un deceniu, fiind, însă, accentuată numai în „categoria avută" ce și-a înființat sanctuare noi și „sate de miliardari". Astăzi mase largi de solicitanți merg către periferii și mai departe, în comune altadată disprețuite, iar rațiunea nu constă doar în prețul mai scăzut ce se găsește acolo unde încă „nu este cerere majoră" ci și în năzuința către „un alt mod de viață". Această mișcare, ocultată de învoială propagandistică dintre „investitori" și „agenți", există și se va manifesta cu lărgime în anii ce vin, când „București" va însemna o viitoare federație de „oraș vechi" și sate devenite „sateliți" noi.

Unii consideră că Valea Prahovei încă mai este un El Dorado imobiliar care va aduce profituri bune și în anii următori. Eu știu că terenuri nu mai sunt decât la prețuri fabuloase și prețurile la apartamentele noi care se vând în această perioadă sunt de asemenea foarte ridicate, egalând Capitala. Dvs. ce credeți?

„Simptomul Valea Prahovei" (concentrare, preț ridicat, „mituri") ilustrează, de fapt, polarizarea socială de la noi și falimentul „realităților de vitrină" ce înlocuiesc strategiile lucide și gândite pe termen lung. În loc să se dezvolte cu un anumit echilibru cam tot ce însemnează „regiuni turistice cu potențial" într-o țară ce se afirmă că ar fi (și este!) uimitor de frumoasă, totul se lasă „în voia pieții" care, ca întotdeauna, se mobilizează în direcțiile, prea puține, unde se intuiește aportul mare de bani în termen scurt. Astfel încât, „triunghiul de aur" compus din Poiana Brașov, Predeal și Sinaia ajunge

un fel de rezervație pentru „un tip de lux românesc“ și, deci, un simulacru de Cortina d'Ampezzo care, pentru a produce bani în mod cursiv, ar trebui să rivalizeze cu originalul și să-i sustragă „consumatorii fideli“, ceea ce însă nu va fi cu putință. Un *sanctuar turistic nou* se inventează cu cheltuieli uriașe și cu campanii propagandistice pe care noi nu suntem capabili nici să le susținem și nici măcar să le concepem atâta vreme cât nu ne cunoaștem defel iar când încercăm o schiță vagă emitem bizarul concept de „fabulospirit“ ce nu conține nimic.

Rezultă că încă un timp acestea vor fi stațiuni de *„tocători români de bani“* și nimic mai mult, rămânând că extinderile în alternativele mai ieftine (inevitabile, de fapt) să se producă odată cu trecerea vremii și cu „punerea la treabă“ a Statului acum risipitor. Astăzi, acolo unde s-ar putea clădi și dezvolta o rețea cu adevărat reprezentativă de „regiuni turistice care fac diferența“ prin tradiție, originalitate și loc inedit, nu se mișcă nimic în lipsa drumurilor accesibile și a celor mai elementare rețele pentru alimentarea cu apă și cu gaz natural, uneori lipsite și de electricitate. Dar accentul ar fi trebuit așezat în această „a doua Românie“ ce nu se găsește aiurea ci doar aici și unde, la drept vorbind, ar putea veni să cheltuie și să vadă insolitul „localist“ călătorul lacom de „exotic“ și de „altceva“ decât la el.

Sunt unii care cred că, indiferent de polarizarea noastră de formulă sud-americană, tot se vor mai găsi români care să viseze – și, insistând în iluzie – să-și cumpere case mai ieftine acolo unde încă acestea se găsesc; însă această părere nu se mai poate susține acum. Vremea casei de vacanță populare a trecut și nu va mai reveni decât, poate, atunci când vom avea proiect colectiv definit, obiective clare în folos național și concept recâștigat și nu ideologia detestabilă de azi, care lucrează pentru a îmbogăți pe bogați.

„ILUZIA BULGARĂ“ SAU CUM APAR „LEGENDELE IMOBILIARE“

Andreea Ștefan (ziarul „Realitatea Românească“): *Am aflat că o casă de vacanță pe litoralul din Bulgaria poate fi cumpărată cu maxim 30.000 de euro. Cum apreciați diferențele dintre prețul unei case pe litoralul românesc și prețul uneia pe cel bulgar?*

Legenda „caselor ieftine“ din Bulgaria se datorează unei observații „de piață“ care datează de acum doi ani și ceva, când într-ade-

văr la sud de Dunăre (unde „imobiliarul“ încă era contemporan în cote valorice cu România din anii ’90) „prețul scăzut“ era frecvent și inverosimil în raport cu „încălzirea bolnăvicioasă“ de la noi. Acum însă modificările sunt vizibile și presiunea „speculatorilor amatori de chilipir“ s-a pus în lucrare așa cum și era de așteptat. Contribuie la acest început de „invazie“ și iscusința agenților imobiliari locali (dar aceasta este o atitudine universală!) în a prezenta atrăgător oferta care atrage și uneori chiar face „să ia mințile foc“. În fond, ca în oricare comerț și aici linia ce desparte „realul“ de „literar“ este foarte subțire însă chiar dacă există, câteodată nu se vede deloc.

În iarna aceasta, cred că mii de posibili cumpărători au căzut pe gânduri citind despre o casă cu patru dormitoare, „living room“ și „anexe“ aflată „în Varna“ și propusă spre a fi vândută cu incredibilul preț de 28.500 euro: un chilipir oriunde în lume… Însă față de versiunea propagandistică, realitatea se află la distanță astronomică, producând șoc: „Varna“ din această poveste nu era însă Varna (adică splendidul oraș maritim foarte bine cotat, o Constanță mai orientală și cu un parfum de vetust boieresc uneori accentuat cinematografic) ci un sătuc pierdut pe câmp la peste 20 de mile de oraș și la câțiva kilometri de șosea, reclamând întrebuințarea automobilului spre a ajunge în „lumea obișnuită“. În această materie, nu sunt diferențe scandaloase față de ceea ce se găsește la noi fiindcă în inima Dobrogei, în sate din alt veac cum ar fi Topraisar, nu pot fi prețuri cu mult mai mari iar realitățile „antropologice“ nu diferă.

De fapt, există o relativă unitate a „piețelor ieftine“ care, de obicei, ilustrează o geografie cu prea puține șanse de evoluție în accepțiune curentă și care descurajează năvala speculatorilor fiindcă riscul re-vânzării în pierdere există și nu este mic. Prudența „cheltuitorilor de bani“ – care își fac douăzeci de socoteli înainte de a pune „teancul“ pe masă, dacă, totuși, „îl pun“ – este o atitudine firească după cum firească rămâne și izolarea de ev mediu a celor ce locuiesc asemenea regiuni din veacuri fără vârstă, „fără preț“ din perspectiva cântarului zilei de azi.

Cineva spunea că dacă românii își vor cumpăra cât mai mult teren și cât mai multe case în Cadrilater, acesta poate reintra în posesia României. E o afirmație realistă? Cum vi se pare ideea?

Astfel de încheieri simplifică o realitate care nu poate fi redusă la formulări atât de puerile și, prin urmare, nici măcar nu merită invocate dacă nu se deschid perspective mai largi, așa cum de fapt

ar trebui și în „materia cumpărării de proprietăți în România“ de către străini; însă aceasta este, la noi, o dezbatere ce nu s-a produs și nici nu se va produce prea curând căci orice îndemnare în această direcție este curmată, cu motiv ideologic, înainte de a se constitui deși nu-i decât o „apăsare a capacului pe oala sub presiune“ care întotdeauna este o soluție greșită.

În cât timp estimați că, pe baza creșterii cererii pentru case de vacanță pe litoralul bulgăresc, prețurile vor ajunge la nivelul celor românești sau european?

Ideea că ar exista „cote“ canonice, adică „nivel de prețuri românești“ sau „europene“, este fără un reazem solid căci și la noi avem „prețuri de Constanța“, de „Eforie“ sau de „Vama Veche“ dar și *prețuri de sat fără șosea ori canalizare.* Și apoi, ce ar putea să însemne „prețurile europene“ de vreme ce în Provența „de deal“ proprietățile sunt fenomenal de scumpe iar în apropiere, la Sainte Maxime ori la Saint Raphael, acestea se cotează la mai puțin de jumătate? Fapt este că Bulgaria „maritimă“ va evolua în felul ei, colectând cerere mai multă cu cât pleacă „mai de jos“, căci potențial există și chiar o anumită „virginitate“ în anumite zone, care interesează pe marii plasatori de bani.

Care ar fi dezavantajele dacă alegem să cumpărăm o casă de vacanță pe litoralul bulgar?

Există dezavantaje universale ale „celei de-a doua reședințe“ care apar și în acest caz dar și la noi, pentru „*casa de vacanță“ a românilor în România*. Privită adeseori ca o butadă, vorbă de duh a lui Peter Meyle după care „paradisul hoților“ în Provența se întinde din octombrie până la Crăciun (când spărgătorii devalizează reședințele temporar inutilizate) este nu o poveste picantă ci o realitate destul de dezagreabilă. Oriunde în lume trebuie să existe servicii de administrare de proprietate care, însă, și la noi și la „ei“ sunt sublime… dar lipsesc cu desăvârșire. Acest deficit nu este atât de nesemnificativ pe cât ar părea și atârna greu în alegerea unui plasament „bulgăresc“ care, de fapt, se dovedește tot atât de riscant ca și oricare altul, într-un mediu unde ignorarea limbii, a mașinăriilor birocratice ori a modului de viață creează o rezervă explicabilă.

Dar avantajele?

Ele depind de gusturi și de felul cum se înțelege lumea însă unul nu se poate contesta căci în Bulgaria nu vom întâlni decat pe-

riferic, și rău privită, „componenta manelizată“ a societății care în România îți mănâncă zilele.

23 martie 2007

„BUCUREȘTI – ISTERIA CLĂDIRILOR ÎNALTE“

Oleg Cojocaru („Săptămâna Financiară“): *Dle Silvestri, vă cer un punct de vedere asupra problemei proiectelor de zgârie-nori din București. Am o singură întrebare, credeți că zgârie-norii sunt un atribut obligatoriu al unei metropole (că vorbim despre asta de câțiva ani) sau se poate dezvoltare urbanistică și fără aceste așa-zise repere pe verticală?*

Ideea de „zgârie-nori în București“ apare câteodată, în câte un articol de ziar, și pare a nu se putea contesta de vreme ce a devenit aproape o formulă de fapt-divers.

Însă această concluzie ar trebui corectată căci deși există ambiție și o anumită trufie, totuși – în valori de manual – este evident că Bucureștii nu au „zgârie-nori“. Ceea ce nouă ni se pare a se include în această categorie nu-i decât o simplă „clădire înaltă“ ce nu depășește două treimi din ceea ce este, „după carte“, un „gratte-ciel“, care, spre a fi cuprins în această categorie, ar trebuie să se înalțe la mai mult de 500 de picioare.

Însă, după cum merg vremurile intensificate peste măsură, va fi în afară de discuție că îi vom avea. Aici a apărut și se manifestă constant un soi de *isterie a clădirilor înalte* a cărei explicație nu constă doar în spiritul grandoman motivat psihologicește („visul mitocăniei“) ci și prin calcule elementare în materie de bani derivate din prețul disproporționat de mare al terenurilor față de costurile investiției în întregul ei. La noi, schema tipică – care spune că prețul terenului ar trebui să acopere cel mult 15-18% din totalul costurilor – a devenit o iluzie de vremuri fericite atâta vreme cât, acolo unde parcelele sunt râvnite și există cerere mitică, un metru pătrat se vinde cu 3500 de Euro și, poate, mâine și cu mai mult. De aceea sporesc și planurile de creare a unui *București al construcțiilor înalte*. Aproape în fiecare lună apar tot soiul de anunțuri de proiecte, declarații și rumori care adeseori nu sunt decât niște versiuni de presă cu caracter de intoxicare ce sedimentează notorietatea emițătorului și impun, în cele din urmă, sentimentul greșit că „așa trebuie să fie“ și că „ne aliniem și noi la rânduiala de aiurea“. Dar multe din

acestea nici nu se vor realiza, urmând a rămâne o simplă filă de dosar de epocă prea repede uitat; *sindromul Illinois* (desemnând uriașul *bloc de tip săgeată* proiectat acum jumătate de veac de Frank Lloyd Wright și care, dacă se ridică, ar fi avut exact o milă terestră) funcționează și aici.

Oricât ar fi astfel de ipoteze de frecvente și de atrăgătoare pentru unii jurnaliști ce confundă „imobiliarul" cu rubrica de „mondene", totuși „dezvoltările pe verticală" se vor amâna la această anvergură neverosimilă însă ceea ce apare, „moderat de înalt", strică prin incompatibilitate și lipsă de tradiție.

Prudența, ce va apărea totuși destul de curând, se explică și altfel decât prin „respectul pentru tradiție" care aici este absolut nul. Noi avem, din păcate, între cele mai puțin potrivite structuri de sol din această regiune pentru a se îngădui asemenea clădiri altfel decât cu costuri suplimentare ce strică socotelile și mușcă din profit; avem un oraș înghesuit unde, pentru a se obține „spațiu vital", va exista și un masacru urbanistic al „vechiului" emblematic și definitoriu pentru o tradiție care, la rândul ei, poate aduce bani; avem chiar și un mod de viață care, dacă ar fi înțeles în esența lui organicistă ar arăta că „viața la bloc" este incomparabilă cu „viața în casa pe pământ".

Unii, confundând „modernizarea" cu preluările mecanice de *model unic* socotit astăzi a fi eminamente occidental, susțin astfel de ipoteze în ideea că *astfel doar vom intra și noi în rândul lumii.* Dar, în fond, cât de „sincronistă" ar fi această etapă de *triumf al locuirii în turnuri* ce se confundă (oricum – fără sens) cu „americanizarea" de vreme ce clădirile cele mai înalte de pe mapamond nu sunt în America, așa cum se crede, ci în Asia?

„SINDROMUL VARȘOVIA"

Carmen Marinescu („Rompres"): *Aș dori, în exclusivitate, bineînțeles, câteva comentarii despre „de ce așa de multe construcții de spații de birouri de clasa A în București, în condițiile în care, după aderare, ianuarie 2007, se așteaptă o scădere a prețurilor de închiriere. De ce această efervescență de a investi în ceva care va avea un grad de rentabilitate redus, sau mult mai redus. E vorba de o formă oarecare de spălare de bani?*

Pe la începutul acestui deceniu, apăru în lumea imobiliară din Bucuresști o anumită febră secretă ce se traduse, curând, în mișcări rapide cu caracter urbanistic și într-o concluzie împărtășită la început

cu discreție, ce susținea că „marea afacere viitoare va fi construcția de blocuri de birouri". La drept vorbind, un anumit procent de adevăr există aici fiindcă prețul chiriilor în această materie era, către 1999, în București, destul de ridicat, ajungând uneori să se plătească în jurul a 40$, cărora li se adaugă „taxa pe valoarea adăugată". Acest nivel era impresionant dacă se completa raționamentul și cu „valoarea de investiție", care, având în vedere prețul încă rezonabil pentru un metru pătrat de construcție, nu devenea insuportabilă ci chiar „plăcută". Această constatare se întâlnea, printr-o conjuncție pozitivă, și cu „doctrină de implantare" asupra căreia ar trebui stăruit, spre a se înțelege mai bine, clarificând și contribuția ei.

La noi, unde s-a inoculat, până dincolo de marginile obișnuite, ideea că „proprietatea este sfântă" și că, deci, străinii, când „vin", vin ca să cumpere proprietăți, a părut inexplicabilă împrejurarea că prea puține dintre companiile înregistrate „în afară" s-au învrednicit să cumpere în vreme ce majoritatea a închiriat. Mulți au pus această atitudine în seama prudenței și a unei „spaime de naționalizare", căci în România s-ar fi conservat, politicește, reziduuri de natură socialistă, ce ar fi nutrit gândul revanșard, așteptând cu răbdare „momentul prielnic" spre a deposeda pe proprietar, și, deci, pe „străin", de bunurile lui. Această ipoteză nu s-a confirmat și, până la urmă, nici nu ar fi putut să se confirme, câtă vreme „noua clasă" de structură heteroclită includea pe nu puțini dintre „oamenii vechi" ce gustau cu nesaț din plăcerile „afacerilor", ale „proprietății" dobândite galopant și, în fond, ale „mânuirii de bani", fără a visa măcar să modifice ideologia. Explicația „prudenței în a cumpăra" stătea, însă, în cu totul altă direcție și nu includea „spiritul gospodăresc" ce se sugera, uneori, arătând că „străinul" nu cumpără ca să nu se „lege" de glie și să aibă repeziciune în a fugi, dacă, peste noapte, „vin comuniștii". Mai mult decât această ipoteză stranie, avea, însă, importanță „metoda fiscală" (căci „plata chiriei" este deductibilă, în vreme ce achiziția de proprietate „se scade" cu greu, prin mecanisme de amortizare) și, până la urmă, „filiosofia de companie".

În această materie, ar trebui stăruit, spre a se înțelege speța ceva mai bine decât se face de obicei. În nu prea puține dintre situații, „străinul" (despre care se vorbește cu deferență căci ar fi mai iscusit în afacere având tradiție de „capitalism"), croiește totul după rețetă fiindcă ideea de a întrebuința soluția verificată i se pare corespunzătoare și economică, deși câștigul consistent și „saltul" se obțin, mai degrabă, din invenție și inițiativă și nu din repetitiv. Oricum ar

fi, chiar dacă, în mediul ei natural, această metodă se confirmă și asigură stabilitate, acolo unde modificările sunt repezi iar „pietele" abia se constituie, „implantarea după rețetă" creează cheltuială inutilă și risipă și, până la urmă, pierdere ce trebuie socotită. Bineînțeles că „în imobiliar" pasul greșit sau ezitant se plătește. Pe la sfârșitul anilor '90, o „vilă" bucureșteană (de fapt, un „imobil de prestigiu", impresionant prin ținută) se putea cumpăra cu aproximativ 250-300.000$ și aceasta numai dacă se ținea cu tot dinadinsul la „poziție" și la „stil", căci altfel se putea să coste și până la jumătatea acestor sume. Astăzi, după numai 5 ani, aceiași clădire atunci „scumpă" a devenit și mai scumpă căci un preț cu mai bine de 100% mai ridicat o aduce în categoria „cumpărăturilor unde trebuie cântărit cu grijă". Iată, deci, că în loc să se „plaseze bani" în mod inteligent, obținându-se profit de circa 20%, în medie, în fiecare an, s-au cheltuit, închiriindu-se prin eroare de metodă, cam trei sferturi din prețul „de atunci", căci o închiriere de „vilă reprezentativă" se putea obține, atunci, cu nu mai puțin de 3000$; fără a se pune la socoteală o chirie probabil mai mare, măcar în acești doi-trei ani recenți, rezultă o pierdere de circa 180.000$ fiindcă, închiriind din neglijență, „străinul" nu are acum nimic dar ar fi putut avea o proprietate ce valorează de două ori și ceva mai mult. Ipoteza, ce se invocă în mod curent, și care spune că „banul economisit" astfel s-a introdus în „producție", este o temă humoristică fiindcă nu „face afaceri" pe acest nivel cine își socotește banii și se uită la un buget de „implantare" atât de redus. Rămâne, până la urmă, ca fiind foarte probabilă bănuiala „socotelii după rețetă" și, deci, a strategiei de manual, incompatibilă, în orice caz, cu o piață atipică precum este România.

La drept vorbind, „ideea marii afaceri cu birouri" s-a potrivit pe moment atât epocii și mediului de aici cât și „modului occidental de a înțelege afacerea" și a produs urmări. De fapt, pentru acea vreme, când, cu puțin înainte de anul 2000, exista o anumită cerere și destul de puțină ofertă mulțumitoare, această imagine de viitor apărea drept „inteligentă" și ademenea, astfel încât numărul celor ce socotiră că vor avea un câștig neașteptat se dovedi, în imediat, uimitor de ridicat.

Efectele se arătară repede, având consecințe dintre cele mai diferite. Întâi de toate, „geografia orășenească", unde această noutate începu să lucreze cu profunzime. Ca de obicei, pe Dâmbovița, unde „târguiala" înlocuiește „proiectul istoric" și strategia, orașul începu să își modifice fața într-un mod uimitor de dezechilibrat, astfel încât,

„pe tăcute“, de unde aveam un București ce trebuia să devină, în anumite părți, o „rezervație urbană“ și conservare, rezultă, mulțumită „investitorilor“ și Stăpânirii, aflați în apropiată cooperare, un simulacru de Hong Kong apărut brusc lângă „casa negustorească“, cu gospodărie și șoproane. Nimeni nu își arată măcar o umbră de emoție când acolo unde până mai ieri stăpâneau semnele „Micului Paris“ astăzi apărură, ca dintr-o pânză sfâșiată, vârfurile de cuțit ale blocurilor fără identitate.

Însă această preschimbare de accent, ce se va vedea mai bine în interval lung, aducând pierderi în materie de „vânzare de marcă de oraș“, nici măcar nu se observă distinct și nu se comenta, în climatul de coexistență dintre „sluga hoață“ ce stăpânește și cetățeanul paralizat de grijile cotidiene și atent acolo unde nu trebuie, adică „la circ“. Se observă, în schimb, „concentrarea de bani“. Rând pe rând, descălecară în București personagii din toate cele patru zări. aduse aici de zvonul că vor avea parte de câștiguri nesperate și statornice. Căci, laolaltă cu mitologia marii afaceri, apăruse și „povestea deficitului continuu“, ce conținea ideea că necesitățile de „spațiu nou“ fiind atât de mari va fi greu să se „acopere“ iar „afacerea“ va continua cu debit constant, ca și apa ce curge de la robinet. O atmosferă de euforie se instalase în doar câteva luni, și s-a și întreținut câțiva ani cu o stăruință neobișnuită, fiindcă în a se adăuga periodic gaz peste focul zvonurilor inflamate și-au dat mâna „agenți imobiliari“ și „ziariști“, de fapt o „forță propagandistică de influență“, probabil „bine asistată“ și condusă, și căreia i se datorează și lipsa de luciditate în analiza fenomenului atestabil și consecințele lui, ce se întrezăresc acum. Fapt este că, în doar câțiva ani, Bucureștii fuseră invadați de clădiri de un neo-corbusianism de „templu tăcut“, organizându-se ca un flux de maree ce ocupă imperceptibil teritorii vaste; cam toate „zonele de sanctuar“, ce ilustrează Bucureștii tradiției, sfârșiră prin a se reconverti în stil pestriț prin adaosurile de arhitectură „universalistă“. O vreme, „afacerea“ înaintase mulțumitor deși verificarea soliditătii ei prin statistică – arătând, deci, costuri și profit, „grad de ocupare“, vital, ca și în cazul hoteleriei – a rămas, până astăzi, un deziderat și evaluările independente nu se pot face cu un procent ridicat de document aglutinat. Apoi, atunci când devenise în afară de orice îndoială că „dezvoltarea continuă“ este numai o iluzie și că „birourile“ vor ajunge la saturație, ca și orice altă afacere ce depinde de mediul social și de factor istoric, începură „marile lovituri“; acestea însemnară vânzarea integrală („cu chiriașii incluși“) a

câtorva din aceste „centre de afaceri“ și plata unor sume uimitoare prin consistență. Supoziția că, de fapt, în acest fel s-ar fi aplicat rețeta „oficializării banilor cu originea nedefinită“ a existat dar nu s-a putut dovedi și nici măcar formula descurcat. Oricum ar fi fost, metoda nu pare originală și, deci, inventată ad-hoc, fiindcă în „imobiliarul de plasament“ achiziția de proprietăți ocupate prin contract pe termen măcar mediu este frecventă și aduce beneficiu sigur, având răspândire.

Dar, cu toate acestea, devenise evident că mitul „blocurilor de birouri“ se apropia de sfârșit deși de vreo câțiva ani circulă în unele ziare dar mai ales în proza vorbită a câtorva agenți imobiliari ideea că „blocurile de birouri“ sunt „o afacere“ ce se dezvoltă cu o uimitoare accelerație și că, bineînțeles, „afacerea“ va continua în același mod triumfal. Din nefericire, prognosticurile foarte optimiste s-au dovedit exagerate.

Dacă acum șapte-opt ani prețurile de închiriere pentru un spațiu corespunzător de birouri în, pe-atunci, cea mai „luxuoasă locație“ din București (World Trade Center) se ridicau la 35-38$ plus TVA astăzi cota curentă nu depășește 15-16 euro și este în scădere lentă deși sunt încă voci ce afirmă că, totuși, cererea nu s-a diminuat. Iată un paradox: „cererea se menține“ dar prețurile scad, fiind evidentă încheierea propagandistică și difuziunea de versiune contrafacută, în vederea încurajării unor „plasamente“ fără viitor.

În realitate, epoca „blocurilor de birouri“ și-a încheiat perioada ei de modă și această „piață“ se așează în datele ei firești. De altminteri, companiile importante (de fapt „clienții mari“ în această materie) s-au fixat deja în spații ce le definesc iar cele mai prevăzătoare și-au construit propriile „sedii complexe“, care constituie, în destule cazuri, reper urban și edificiu reprezentativ. Aceasta traduce „indigenizarea“ companiilor internaționale și stabilirea lor în România, de unde nu consideră că ar mai exista argumente să se retragă la un moment dat. Dar, în fond, destule dintre acestea nici măcar nu preferaseră acest gen de semi-anonimat și adoptaseră soluția imobilului de prestigiu, de fapt o clădire „clasică“, uneori chiar un mic palat, având personalitate, „caracter“ și aspect memorabil, spre a nu mai vorbi de „poziție“, care dictează, pretutindeni în lume, valoarea și prețul. Astăzi, cine s-a stabilit în acest gen de spațiu rămâne unde este iar cine a considerat, precum „Philip Morris“, „Tuborg“, „Vaillant“ și încă multe altele, că sediul-campus este cel mai potrivit, a făcut alegerea inteligentă. Căci, mai deunăzi, începură să apară – și se răspândesc – marile „sedii complexe“, de fapt un agre-

gat complicat de birouri, pavilion administrativ, depozite și magazine incorporate care, nu odată, conțin și apartamente pentru „managementul intermediar de la centru“ și care, astfel, asigură o anumită autarhie de unitate economică, independentă, măcar pentru moment, față de fluctuații de domeniu imobiliar, până la urmă nu puține.

În aceste condiții, ipoteza că și la noi s-ar putea repeta „Sindromul Varșovia“ nu se poate exclude, deși nu a devenit încă o certitudine. Prin anii de dinainte ca Polonia „să intre în Europa“, explozia „afacerilor cu blocuri de birouri“ devenise atât de izbitoare și crease obsesie, încât mulțimea de spații ce ar fi trebuit să îndestuleze un deficit doar bănuit, despre care se vorbea, însă, cu un optimism straniu, a fost uimitoare prin volum și diversitate. Și acolo, „integrarea de dinainte de integrare“ s-a manifestat prin accelerație dar, ca și aici, prin calcul greșit și prognoză triumfalistă. Abia după o vreme, când o parte impresionantă din „birourile“ noi apărute în Varșovia nu și-au putut afla chiriași, s-a observat că, în materie de imobiliar, ca, de altminteri, și în altele, propaganda nu asigură decât o „piață de cuvinte“ și nu „o piață de bani“.

22 ianuarie 2006

CÂT COSTĂ O CASĂ BÂNTUITĂ DE STAFII?

Ionuț Morariu (ziarul „Adevărul“): *Vreau să scriu un subiect despre o specie aparte a proprietăților imobiliare – „casele bântuite“. Știu că acestea au un bogat istoric în Marea Britanie de exemplu (mă gândesc aici fie și numai la Oscar Wilde) și aș vrea să mă ajutați să identificăm astfel de proprietăți în București sau, de ce nu, din țară, cu locatari-fantome. Dincolo de pata de culoare dată de „istoria fantomei“ am putea lansa chiar o succintă analiză a acestui gen aparte de locuințe. Se vând ele mai scump sau, din contră, istoria întunecată le scade din valoarea de piață? Avem în România un gen de tradiție antebelică a unor astfel de tranzacții?*

În raport cu atitudinile de aiurea, noi nu avem nici cea mai firavă îndemnare în a preface „tradiția casei bântuite“ în obiect de valorificare comercială ori – dacă aceasta nu există – să o inventam pentru a o include în „marile povești turistice“, așa cum se întâmplă adeseori pe la alții. Explicația constă într-un gen de reținere românească în fața „metaficiculuiindefinit“ și a unui întreg șir de superstiții despre care nu se vorbește decât în cercuri închise ori în tradiții

de familie care nu se exoterizează. În această materie, nici măcar cărți nu avem deși acestea ar putea crea o interesantă literatură de colportaj și de senzațional din categoria „ororii", care de obicei se vinde bine și aduce – ca urmare imediată – și componenta negustorească inevitabilă; apoi, „povestea geografica" și „afacerea".

Și totuși, dacă ar exista stăruință și ingeniozitate în a gândi câștigul cu mai puține prejudecăți, efectele s-ar evidenția iar „materialul" ar putea fi găsit fără eforturi afară din comun căci este destul de probabil ca „istoriile bizare" nu lipsesc însă sunt evitate sau trecute sub tăcere. Aici s-ar putea include nu puține din legendele locale despre castelele transilvănene, despre „locuri bântuite" ori despre „mânăstiri blestemate" între care emblematică este Mânăstirea Chiajna de la apus de București (niciodată sfințită și obiect al unui șir de catastrofe însă nici astăzi dispărută de pe fața Pământului!) care în sine ar putea constitui materia unui mare epos turistic pe care, dacă alții ar avea-o, nu ar ezita să o întrebuințeze, făcând-o „brand" și obiect de comerț cu istorie, cum se practică de fapt pretutindeni.

Bineînțeles că nici particularii de la noi (care nu sunt „englezi") nu socotesc „istoria familială misterioasă" ca fiind argument în a spori valoarea imobiliară (de vreme ce lipsesc inițiativele ce valorifică astfel de situații posibile) ba chiar dimpotrivă, o ascund considerându-se ca fie și un zvon de „loc bântuit" va scădea din preț la vânzare ori va aduce nenumarate litigii după închiriere din cauza „co-chiriașului imaterial" despre care nu se știa anterior nimic. Aici, deci, sinceritatea nu se recomandă. Dar există spețа aceasta la noi? Într-un deceniu și jumătate de *imobiliar direct* , nu am aflat pe nimeni care să evoce – atunci când își prezenta „casa" sau „locul" – o cât de vagă istorie privitoare la „apariții" sau la „istorii ne-elucidate". În schimb, am păsit într-o casă de acest fel. Era, cred, în primăvara lui 1995, când am vizitat, la chemarea vânzătorului, o splendidă reședință cu aspect de „casă boierească" situată pe strada Leonida din mijlocul Bucureștilor. Clădirea, o mică bijuterie așezată perfect pe teren (cu rarissimul peron pentru trăsuri și – mai apoi – pentru mașini) , se întindea numai pe parter însă deasupra salonului imens, așezat central, lăsa să se vadă un plafon de sticlă în vitralii, păstrat perfect în ciuda aspectului de ansamblu, de loc părăsit și invadat de păianjeni și praf, ca în „Marile Speranțe" de Charles Dickens. Din curiozitate, am poftit să urc în podul casei, de fapt un fel de atic cu lucarne, uriaș și el ca suprafață și tot atât de delabrat ca și interioarele și,

mai mult chiar, destul de întunecos. Urcând cu greu pe scara îngustă, m-am oprit câteva clipe și am privit către palierul unde stătea, fixându-mă cu o privire rece, o prezență indefinită, arătând ca un bărbat slab și gânditor, destul de nemulțumit de vizita ce îi tulbură șederea. Am rămas țintuit pe loc câteva clipe lungi, apoi m-am dezmeticit și, fără să îmi dau seama când dispăruse, am coborât cu precipitare, hotărând să nu mă ocup de acea vânzare și să uit ceea ce văzusem. Nici astăzi nu îmi dau seama ce anume dorise să îmi comunice „apariția" aceea dar cred că decizia mea fusese înțeleaptă și poate că arătase inspirație.

„Casa boierească bântuită" costa destul de mult pentru acei ani (cred că 125.000 de dolari) și a fost vândută după o vreme și renovată perfect în scopul de a se închiria; a locuit-o, plătind chirie câțiva ani, un apropiat al unui mandarin al afacerii de televiziune de atunci. Apoi am uitat-o și astăzi nu mai știu ce s-a făcut cu ea. Dar istoria aceea stranie o țin minte și acum.

20 Martie 2007

DE CE NU VINDE ȚĂRANUL PĂMÂNTUL?

Oleg Cojocaru („Săptămâna Financiară"): *Care sunt perspectivele pentru următorii ani (privind terenurile agricole) și dacă interdicția temporară pentru străini de a deține în proprietate terenurile arabile va avea influență asupra acestor perspective?*

„Piața terenurilor agricole" evoluează cu un grad relativ ridicat de predictibil deși infirmă într-o manieră strivitoare „modelul de des-proprietarire" prin presiuni, atracțiozitate și, până la urmă, „ispita zadarnică" aplicat de Stăpânire. Cei ce își imaginau că țăranii își vor vinde de îndată pământul din cauză de impozite incredibil de ridicate ori iluzionați prin așa-numita „rentă viageră" constată cu disperare că, oricâte eforturi se fac, „inerția prostimii" depășește orice imaginație. Dar, la drept vorbind, aceasta nu este nici „inerție" și nici nu aparține unor „proști" ci unei categorii pentru care *pământul* este mai mult decât o noțiune economică și o posibilă sursă generatoare de bani, este o realitate cu caracter anistoric. Dacă ar fi știut puțină carte și dacă ar fi citit măcar o proză de Rebreanu sau de Marin Preda (care nu se cunosc de către funcționarimea ignară de la noi chiar dacă se învață în școală), cei care au inven-

tat mecanismele dezgustătoare de „expropriere tăcută“ a țărănimii de azi și-ar fi luat seama de eroare și ar fi canalizat eforturile în alte direcții, mai puțin perdante decât aceasta.

Fapt este că, la noi, terenul agricol se va scumpi iar „țăranul va vinde când o să vrea“ și dacă se va hotărî vreodată să vândă fiindcă până la urmă „el“ este cel care astăzi „face jocurile“ și le va face și mâine. Mulți pun această creștere mai mult decât probabilă de prețuri în seamă „invaziei străinilor“ ce se va produce abia atunci când, „după integrare“, se vor schimba atât „legea fondului funciar“ dar mai ales Constituția și „străinului“ i se va îngădui să devină proprietar pe „terenul românesc“. Ar rezulta, deci, că vor apărea mai mulți cumpărători și – prin solicitare suplimentară – „piața“ se va încălzi. Însă această ipoteză este absurdă și ignoră starea de fapt. La noi, ca, de altfel, în absolut toate țările din regiune (de parcă aceiași metodă de sustragere legală ar fi fost gândită „central“ și aplicată local) oricine venea de aiurea și nu putea cumpăra ogorul ca particular a putut să cumpere „ca societate comercială“ și a înființat în acest scop o „persoană juridică română“ aptă să tranzacționeze fără a întâmpina piedici de vreun fel. Așadar, „străinii“ au cumpărat și încă mai cumpără întrebuințând „metoda proprietății perifrastice“ iar scumpirile ce vor veni, vor veni fiindcă oferta va fi din ce în ce mai puțină. Căci esența acestui paradox rezidă, de fapt, în tema tulburătoare: „de ce nu vinde țăranul pământul“?

„RENTA VIAGERĂ“ A FOST PÂNĂ AZI UN JOC PERDANT PENTRU ORGANIZATORII ACESTUI PROGRAM OCULT

Lazăr Iosif (ziarul „Economistul“): *Stimate Dle profesor Silvestri, ce este această controversată „rentă viageră“, care urmează să fie plătită anual țăranilor în vârstă de mai mult de 62 de ani, până la sfârșitul vieții, dacă vând terenul agricol și se înscriu în acest program?*

Este numai o parte dintr-un vast program ocult pus la cale pentru a se câștiga în scurt timp – și de către „cine trebuie“ – sume exorbitante de bani prin speculație cu teren agricol. Momentul pare a fi bine ales (căci o scumpire cu măcar 500% dacă nu chiar cu 800% în doi-trei ani următori va fi indiscutabilă, având în vedere va-

lorile ridicul de mici ce se vehiculează azi) dar în realitate este destul de tardiv. Imaginați-vă cât s-ar fi câștigat dacă, prin mecanisme de presiune ingenioasă, s-ar fi cumpărat teren agricol nu astăzi (când hectarul costă 800 de Euro în Bărăgan) ci acum șase-șapte ani, când prețul nu depășea 150 de dolari americani (cât este acum în Moldova „sălbatecă").

Susțineți că terenul agricol va deveni din ce în ce mai valoros; dar care este cauza?

„Scumpirea" va fi, ca să zic așa, „naturală" căci va fi cu neputință ca noi să avem teren ultra-ieftin aici (aceasta însemnând 7-800 Euro la hectar) iar în Polonia, Ungaria sau Cehia prețul mediu să depășească 4000-4500; aceasta ca să nu mai spun că în Uniunea Europeană o medie de preț la hectar se ridică înspre 10.000. Rezultă că oricine este astăzi proprietar va câștiga în timp destul de scurt, prin majorarea valorilor de piață, de cinci ori dacă nu chiar de opt sau zece ori. Nu degeaba am sfătuit pe țărani să nu vândă astăzi și, în general, să nu vândă pământul deși Stăpânirea face spume la gură în ideea că nu izbutește să-l ispitească ori să-l oblige să rămână fără „baștină", cum se zicea odinioară. Căci de încercat a încercat.

La ce va referiți ?

A pus deodată cele mai înrobitoare impozite cu putință la noi, fiindcă a plătit 350.000 de lei vechi pentru un hectar care valorează 20-25 de milioane însemnează un impozit pe proprietate de mai bine de 2% (care este enorm) și de aproape 16% din câștigul prezumat, anual, care nu depășește circa 2-2,5 milioane de lei vechi, aproape cât pentru o „afacere". Însă aici plata se face „paușal" și vei plăti chiar dacă nu câștigi nimic (în anii de calamități naturale) sau dacă ești în pierdere și nu ai nici după ce bea apă. „Impunerea" la valori sălbatice creează un gen de disperare ce s-a crezut că, prin apariția plăților în „rentă viageră", va induce soluția imaginată: vânzarea „la scară mare". Planul era fenomenal de simplu (și eficient în teorie) având în vedere că o plată de 100 de Euro anual (deci, 3,5 milioane de lei vechi) însemnă ceva mai mult decât câștigul țăranului, de cam 2-2,5 de lei într-un an mediu (și cu riscul de a pierde tot ce a cheltuit pentru punerea culturilor în ființă); așadar, mai bine „rentier" decât „uvrier". Povara fiscală insuportabilă e, de altminteri, un splendid instrument de disuasiune și de „reglementare" a pieții, dirijată astfel către „Noi". În cazul fanetelor, de pildă, impozitul se „duce" și mai sus, către 600.00 lei deși fâneața nu produce ci doar asigură hrana

animalelor în zootehnia de subzistență; dar sumele sunt drastice pentru că la deal și la munte se vor face cândva frumoase investiții în turism și imobiliar de vacanță, și, deci, „cumpărătura de azi, la preț scăzut", va însemna „dezvoltarea" (sau „speculația") fructuoasă de mâine. Dar și în această afacere, socoteala de acasă (sau, mai bine zis, de la minister) nu s-a potrivit cu aceea din târg iar țăranii nu vând, din intuiție sau poate chiar dintr-un calcul isteț, aproape deloc. Intră aici și o anumită prudență în fața oricărei propagande care se bănuiește a fi mincinoasă ca și sentimentul (izvorât dintr-o înțelepciune multiseculară) că Statul nu se va ține de promisiune și „își va lua cuvântul înapoi". Această ipoteză se confirmă azi, când prin jungla birocrației de „gulere albe", dosarele (puține) ale imprudenților amatori de rentă viageră zac cu lunile și se rătăcesc, amânând plăți și „intraări la plată" în speranța că beneficiarul nu va mai avea nevoie și va ajunge la cimitir până să înceapă să se înfrupte din plăcerea rentierului.

Deci, cine a vândut a greșit, nu-i așa?

Indiscutabil că a greșit și a greșit ca „victimă inocentă". Căci în această materie, propaganda a fost desgustător de deșanțată și a recurs la toate mijloacele posibile iar mistificațiile au intrat în legendă prin caracterul lor aberant. Acum aproape un an și jumătate, un ministru al agriculturii specializat anterior în afaceri cu păduri (și azi devenit un simplu particular) a avut nechibzuința să declare că obiectivul lui ar fi să creeze marile exploatații agricole de forma unor latifundii, confundând America de Sud (unde putea găsi moșiile de sute și mii de hectare visate de el) cu Uniunea Europeană, unde suprafața socotită „optimă" este de 19,2 ha. El însă făcea parte din „Marele Joc" astăzi perdant.

Ceea ce se comunică privitor la „renta viageră agricolă" sună așa: „Agenția Domeniilor Statului (ADS) estimează că numărul potențialilor solicitanți ai rentei viagere agricole – sumă de bani plătită de stat proprietarilor care-și vând sau arendează terenurile – va depăși un milion de persoane… Conform datelor furnizate de ADS, din cele peste 25.000 de dosare pentru acordarea rentei viagere agricole depuse în 2006 aproximativ 2200 au fost aprobate. Au fost vizate peste15.000 de carnete de rentier (70% din totalul celor aprobate). Procedura de vizare a carnetelor a început în 10 februarie 2007 și se încheie în 27 martie 2007. Există 750 de dosare respinse

definitiv (pe ce criterii?). Vă rog să comentați aceste estimări, în condițiile în care „programul a avut ca obiectiv al anului 2006 realizarea unui număr de 100.000 ha aferente cererilor depuse… Legea prevede ca proprietarii care-și arendează terenul vor primi 50 de euro/ha/an, iar cei care vând terenul vor beneficia de 100 de euro/ha/an, sume ce se adaugă la valoarea arendei sau la prețul de vânzare al pământului.

„Programul" este în mod evident un eșec, așa cum se și observă din cifrele evocate care, pe lângă aceasta, arată și modul birocratic pus în funcțiune în fața unor oameni care îngăduie tot și se prezintă în fața Statului ca și vitele duse la tăiere. Sentimentul este și de această dată ca funcționărimea de calitate aproximativă, care învârte cifrele din condei așa cum dorește, visează absurd și delirant și nu știe pe ce lume trăiește. Cum își poate închipui cineva care știe măcar vag realitatea socială din România că, la „sfârșitul jocului", va exista un milion de „incluși" (deci, țărani vânzători de teren) când într-un an întreg (și încă – în anul de început, când reacția este impulsivă și negândită) a apărut un volum cu de patruzeci de ori mai puțin?

În situția în care am vândut teren agricol unui alt cetățean român, pot să mai primesc rentă viageră pe terenul deja vândut? În materialele publicate în presă, Agenția Domeniilor Statului lasă să se înțeleagă că acest lucru este posibil. Dumneavoastră ce spuneți?

Din păcate, „legea" (de fapt – un document cu caracter instrumental gândit în folosul unei categorii definite de speculatori) așa susține indiferent dacă, așa cum se și observă, esența cazului este absurdul pur. Noi știm că în materie de locuință există instituția „habitației viagere" care se însoțește de obicei de „asigurarea întreținerii" până la sfârșitul fizic al vânzătorului; însă această plată se face de către cumpărător și nicidecum de către un terț complet ne-implicat, așa cum este însă aici, unde *Statul va plăti din ban colectiv către un particular ce a vândut altui particular*. Din toate punctele de vedere, „renta viageră agricolă" este o invenție primejdioasă prin precedent și cu implicații de viitor ce vor trebui examinate atent și cântărite corespunzător. De fapt, pentru că vinde pământul, ca particular, altui particular, țăranul beneficiar va fi plătit (și, deci, într-un fel „despăgubit", ceea ce arată că Statul cunoaște valoarea actuală de nimic și caută o compensație măruntă) nu de către cumpărător –

așa cum ar fi fost firesc – ci de către „colectivitate“ și din banii publici, adică de la mine, de la tine și de la toți cei ce contribuie cu bani la aventurile dezgustătoare ticluite de funcționari iresponsabili exclusiv în scopul de a concentra pământurile în doar câteva mâini, creând nu o *nouă moșierime* – cum susține – ci o clasă de stăpâni de valori ce le vor specula precum autorii de matrapazlâcuri de acum două-trei sute de ani.

O ROMÂNIE ÎN NEGURĂ – ÎNTRE „ÎMPĂRĂȚIA EURO-NOMENKLATURII“ ȘI UN „FOST PROIECT EȘUAT“

Dan Străuț (ziarul „Adevărul“): *Redacția ADEVĂRUL are intenția de a realiza, pentru ediția de duminica viitoare, un amplu DOSAR având ca temă „România peste 10 ani“. Vă solicităm sprijinul, în calitate de specialist, pentru elaborarea unor prognoze economice – pe cât posibil mai apropiate de tendințele ce se remarcă în prezent – pentru viitorul apropiat și termenul mediu (10 ani).*

Contrar atitudinilor triumfaliste ce se exprimă într-un mod adesea nechibzuit, ipoteza unei Românii de viitor nu se poate formula astăzi chiar mai mult decât ieri. Dar încercări există. Mulți dintre cei ce fac previziuni în manieră românească a „aflatului în treabă“ se reazemă pe ipoteza unei multiplicari a realităților de acum și, deci, pe un model ce ar exista statornic și care, păstrând proporțiile, s-ar reproduce treptat în timpuri ce vor veni fără a se schimba nici măcar contextul recent, de altminteri el însuși fluid. Eroarea de metodă este evidentă fiindcă pretutindeni lipsesc „variabilele“ care însă, în această speță, sunt capitale. Căci, la drept vorbind, noi vorbim despre *o Românie mai mare decât aceasta de azi*, care, deci, să includă și populațiile românești ce lipsesc pe moment din statalitatea ce se înregistreaza acum? Sau de *o Românie mai mică*, „federalizată“ și redusă la un regim de voievodate medievale ce este nu doar posibilă ci și dorită de unii, de aiurea dar și de aici, iar felul cum se pregătește pare coherent deși ocult? Dar cu acestea, tematica variabilă abia se deschide. Noi trăim, în fond, într-o *epocă de constituire a unui imperiu nou* unde suntem recenți ca participare administrativă însă despre a cărui evoluție nu cutezăm nici măcar să formulăm simple opinii de cabinet deși acestea ar trebui enunțate și, de fapt,

urmărite spre a se observa *cât și cum* se confirmă. Căci Europa de mâine va fi o așezare extinsă, incluzând Turcia, părți din geografiile maghrebine, din Asia occidentală și chiar din Israel? Va fi, prin *conformație de fapt* (și nu prin *document declarativ*) o împărăție despotică și cu aristocrații fabricate ce vor dezvolta euro-nomenklatura de azi, astfel încât vom avea nu țări ci straturi sociale desfășurate ce se vor unifica numai printr-o *lingua franca* și așezăminte de tradiție theresiană? Sau *un fost proiect eșuat și o iluzie ce s-a desfăcut în sunete wagneriene* unde au câștigat numai cei care, între variantele de viitor, au calculat ipoteza eșecului și au lucrat având-o întotdeauna în vedere?

Acesta ar fi, deci, șirul de variabile ce decurg din contextul istoric plauzibil și cine stăruie în măcar o simplă examinare sumară înțelege că orice previziune lucidă se împiedică de vremurile indistincte pe care de fapt le trăim. Dar cu acestea nu am încheiat decât descrierea aspectelor generice nu însă și atitudinea locală, care poate cântări destul deși nu hotărâtor. Căci noi nu avem, indiferent de context, nici o idee de viitor și nici un plan cu perspectivă de mai mult de un mandat și aceea numai în calculul de a-l dobândi și pe cel ce urmează pentru a ne păstra „în fruntea bucatelor" fără nici o soluție clară de „bine public" și desfășurări în termene lungi. Le vom avea atunci când vom putea formula, indiferent de *tribalismul politic contemporan*, o strategie națională care acum lipsește (înlocuită, cum e, numai de calcul privat și păgubitor) și care va fi posibilă când vom scăpa de actuala *cleptocrație creolă* ce strică orice inițiativă în folos românesc pe care, de îndată ce o întrevede, o repudiază și o culcă nemilos la pământ. În chip straniu, totuși, câteva ipoteze se pot exprima în materie de imobiliar fără a le putea completa cu procente și cifre (așa cum place unora, atrași de aventurismul „băgătorilor de seamă" nesăbuiți). Esențial va fi a se valorifica stabil și cu insistență ceea ce în orânduirea lumii de azi avem pozitiv și, cum se spune, „cu potențial" (deși chiar și acestea ies din discuție dacă „schimbarea climatică" va fi rapidă, cum se crede uneori): agricultura – adică terenuri întinse și fertile însă exploatate rău; turism, prin uimitoarea diferențiere (disprețuită iresponsabil de o pseudo-elită obraznică și incapabilă) putând scoate bani din chiar „primitivismul" ce se acuză irațional aici deși alții ni-l prețuiesc; o populație numeroasă, deși mai puțin de producători și mai ales de consumatori nu doar de mărfuri ci și de locuințe (deși aceasta însăși se află în scădere prin plecări

în bejenie și grevă demografică); o poziție pe hârtile oculte unde însuși „regimul de margine“ (de fapt, vechea „marca imperială“) atrage bani în vederea proceselor noi de „îndiguire“ (care vor scădea dacă „marginile“ se strămută); râuri pentru circulație și transport ieftin care, în orișice momente (chiar și atunci când crizele înăspresc „economia clasică“) produc efect sigur și o anumită stabilitate.

Câteva certitudini există, totuși. Indiferent dacă Europa de mâine va fi „Europa de azi“ fără adaosuri și reformulări, noi vom avea „războaie economice“ tăcute, de altminteri specifice Pieții Comune unde – contrar ideologiei oficiale – ele există în *realitatea de fapt și nu de rapoarte de cancelarie;* vom avea, fără nici o îndoială, un seism de mari proporții ce va produce efecte dezastuoase și daune încă greu de anticipat și care, atunci când va apărea, va schimba piața imobiliară în mod radical până la realități ce astăzi nu se pot anticipa deslușit; vom avea, în fine, convulsiuni ce trebuie să reclame opțiune decisă între „a ne afirma“ și „a dispărea“. Orice alte ipoteze sunt numai expresia unei gândiri poetice și trebuie privite „cu un grăunte de sare“.

29 Octombrie 2007, Viena

ARTUR SILVESTRI: „UNII VORBESC DESPRE MINE CA DESPRE UN PERSONAJ EXCENTRIC, NAIV ȘI IDEALIST“

***„Nu privesc emisiunile de televiziune, cel puțin în România, unde acestea sunt pur și simplu dezgustătoare prin slugărnicie, sub-cultură și un gen de suprarealitate unde nu se poate identifica aproape nimic din viața cotidiană de la noi“*, spune Artur Silvestri, Director General al grupului S.G.A. România – Institutul de Consultanță Imobiliară și profesor în gestiune imobiliară și expertiză de patrimoniu la Universitatea Internațională Francofonă (U.F.I.) din Bruxelles.**

Întrebări preliminare: Nume, Prenume: Artur Silvestri • *Funcția:* PDG, S.G.A. România – Institutul de Consultanță Imobiliară Ltd. •

Vârsta: 53 de ani • *Stare civilă:* Căsătorit. Soția – Mariana Brăescu – supranumită „Doamna Casa Lux“

Gabriela Cociași (revista „Wall Street“): *Ce studii ați urmat?*

Nu sunt nici economist, nici constructor și nici arhitect, așa cum s-ar putea imagina având în vedere imobiliarul, unde acționez între alte domenii fără legătură cu acesta, în acest moment. Sunt scriitor, cu pregătire filologică sistematică, având în același timp adaosuri în arheologie, în Italia, și în istoria culturii. Mai încoace, după ce s-au schimbat vremurile, am obținut un doctorat la Madras, în India, privitor la istoria civilizațiilor și încă unul la Bruxelles (în științe aplicate, „sciences humaines et sociales“), unde sunt acum și professeur-visiteur la Universite Francophone Internationale. Un doctorat „honoris causa“ în istorie, am primit de la Institut d'Estudis Medievals de Catalunya, din Barcelona iar St. Ephrem's Institute din Puerto Rico mi-a acordat, în 2004, un alt titlu academic. Nu îmi place să evoc în exces astfel de titluri care pot să însemne totuși ceva, și nici alte „calificări“ – cum se spune astăzi – ca, de pildă „maitre en relations publiques internationales“, la Institut Superieur D'Etudes Psychologiques din Belgia. Esențialul și în această materie este ceea ce rămâne ca înfăptuire și ca efect al unei pregătiri care poate fi sistematică și „clasică“ sau pur și simplu „tradițională“, nu „palmaresul“ academic.

Care a fost primul job pe care l-ați avut?

Înainte de ceea ce denumiți în „romgleza“ de azi ca fiind „job“, mi-am câștigat banii din scris, căci, începând din 1972 am făcut critică literară, am deținut rubrici de comentariu de carte curent și această sursă (să îi zicem deci, „job“, așa cum o denumiți) s-a păstrat mulți ani și după aceea. **Mi-am câștigat, prin urmare, pâinea din fructul mâinilor mele, ca Apostolul Pavel care împletea corturi, și cred că acest fel de a obține banul din muncă proprie și din „desfacerea“ rezultatului ei – cu maniera de marketing proprie oricărei epoci – a completat un anumit fel de a înțelege lumea și doctrina muncii.** Abia acum 30 de ani am început să lucrez organizat, ca profesor de Franceză la Liceul din Buftea, unde se nimerise să ajung după examenul de licență în Filologie. Erau ani interesanți când îmi făceam „stagiatura“, obligatorie pe atunci, înainte de a putea să visez că voi putea să lucrez în presa literară; aceasta s-a putut realiza în 1981, când am devenit redactor la revista „Luceafărul“, una dintre cele două publicații culturale importante ale

vremii. Dar, înainte de aceasta, profesor stagiar fiind, m-a ferit Dumnezeu de „atmosfera de cancelarie“ cu universalitatea intrigilor și luptele specific românești pentru un loc mai protejat sub soare: eram scriitor, aveam o rubrică săptămânală de recenzii și belferimea ce îmi era colegă nu mă băga în seamă căci avea sentimentul – și nu se înșela – că trăiesc într-o lume paralelă, fără să îmi manifest nici ambiții și nici mize care să o încurce în nesfârșita guerillă ce caracterizează de obicei grupurile cu număr redus de membri. Trăiam în „timpul meu“, dedicat studiilor (scriam și atunci mult și de toate) și cercetărilor de istorie literară, fructificate însă prea puțin prin cărți care, deși existau, puteau să apară doar rar și puțin. Însă nu am impresia, în raport cu ceea ce arată astăzi unul și altul, unei perioade de tortură socială. Plecam de dimineață de acasă, din cartierul Pantelimon, unde locuiam cu chirie într-o garsonieră, ajungeam în Gara de Nord de unde îmi cumpăram reviste literare românești și ziarele preferate (într-o zi „Le Monde“, în alta „Corriere della Sera“, care se vindeau la prăvălie), răsfoite în trenul de navetiști care mă ducea la Liceu. Câteodată îmi îngăduiam să mai cumpăr și săptămânalul „L'Express“, care însă, costa mai mult (era 15 lei, în vreme ce ziarele străine erau cred că 2 lei iar salariul meu lunar trecea cu puțin de 1500); dar adăugam și banii câștigați din „drepturi de autor“; și era destul.

Care sunt principalele trei pasiuni ale dvs?

Eu nu am pasiuni, am datorii morale. Scriu cu pasiune dar aceasta fiindcă am o datorie față de cultura ce m-a îngăduit în cuprinsul ei; editez cărți fiindcă am o datorie față de copilul de la țară care eram odinioară și care avea dreptul și el la lumina cărților și la înțelesurile lor necomparabile cu nimic; fac consultanță imobiliară fiindcă am o datorie față de însăși ideea de „bine colectiv“, care ne ajută să nu ajungem în semi-întunericul învoielilor oculte ci în claritatea deciziilor libere, fără de care nimic nu mai aparține unei societăți agregate ci unei piese de teatru concepută de regizori ce manevrează marionete; învăț pe cei ce vor veni după noi așa cum și pe mine m-au învățat, în tinerețea începuturilor, acei „Învățători ai Nației“ ce apucaseră să mai trăiască și care, din obligația față de cei ce existaseră înaintea lor, stăruiau în a nu se pierde lecția morală fundamentală și au lăsat, la rândul lor, „Cuvinte pentru urmași“. **Unii vorbesc despre mine ca despre un personaj excentric, naiv și idealist,** care își cheltuie din bani ca să doneze cărți (în doi ani și

ceva – câteva zeci de mii) către bibliotecile școlare aflate în suferință, mai cu seamă în mediul rural, care se interesează de cărți nepublicate dar valoroase și de reviste ce abia se țin în viață cu eforturi adesea supraomenești și spun că toate acestea nu duc nicaieri și că nu însemnează decât o risipă lipsită de orice sens. Dar, până la urmă, **banii nu înseamnă nimic dacă nu sprijină sensul nostru intern de înaintare și contribuția la „binele colectiv".**

Care este ultima carte citită?

Îmi puneți o întrebare căreia nu îi găsesc răspuns. Citesc 3-4 cărți pe zi și nu îmi dau seama care din cele aflate astăzi pe birou se va încheia până către miezul nopții. Ieri însă am citit un Raport al Pentagonului, din 2003, despre schimbările climatice, un volum de poezii primit din Australia de la Ioan Miclău, un documentar britanic despre „The Precarious Habitat" și o carte care nu a apărut încă și urmează să o editez, în luna septembrie, o culegere de eseuri ale eminentei Aurelia Satcău, de la Melbourne, intitulată „O cultură în flăcări". Fiind și editor, am și obligații de lectură „profesională". Cred însă că au mai fost câteva, una în mod sigur, o culegere de studii din anii '30, necesară pentru o carte la care lucrez acum, „Utopie și Profeție".

Ce tratează?

Este o carte stranie care privește, și parțial re-editează, un fel de „profeție" necunoscută, datând din 1873, despre Bucureștii de azi, scrisă de un francez care descrie, cu o sută de ani înainte, „Casa Poporului", Centrul Civic, „Dâmbovița captivă" etc. Am descoperit-o acum câțiva ani și o public în românește, însoțită de un șir de comentarii explicative.

Aveți un film sau un serial preferat?

Nu am nici o idee despre „seriale" fiindcă **nu privesc emisiunile de televiziune, cel puțin în România, unde acestea sunt pur și simplu dezgustătoare prin slugărnicie, sub-cultură și un gen de suprarealitate unde nu se poate identifica aproape nimic din viața cotidiană de la noi.** În materie de film, deși nu sunt cinefil, am preferințe „eretice" și „de pe vremea mea". Dar cui îi mai spun ceva, astăzi, în climatul de „new-age" dezlănțuit, titluri precum „Oglinda" lui Tarkovski, „Ultimul Împărat" sau „Aimez-vous Brahms?".

Ce tip de băutură preferați?

La vârsta mea, aceasta nu poate fi decât apa de izvor care înseamnă „viață", ca și „pâinea noastră cea de toate zilele" și, pe lângă aceasta, (drept mic viciu nepedepsit) cafeaua cu lapte, care

stă toată ziua la mine pe birou. De fapt, alcool nu am băut niciodată, afară de pe vremuri, câte un pahar ciocnit la ocaziile speciale sau în momentele ritualice.

Care este publicația economică pe care o preferați din România? Dar cea din străinătate?

Aproape toate publicațiile economice de la noi le consult cu folos, de la dizidentul „Bilanț" până la echilibrata „Săptămână Financiară", pe care, la drept vorbind, o prefer. Bineînțeles că **înțeleg mai bine decât alții „codurile de cumetrie" și „aranjamentele" având ca obiect publicitatea, care sunt boala presei românești de azi și, atunci când acestea depășesc o limită rezonabilă, „iau distanță" și doar răsfoiesc cu oarecare neplăcere ceea ce consider că este „opinie formulată pentru bani".** Sunt solidar de aceea mai degrabă cu „Bursa" decât cu nu știu ce revistă de origine occidentală, cu ștaif, dar „clasic al combinațiilor" și nu ezit să citesc până și publicațiile de interes restrâns, unde se pot găsi adeseori teme uimitor de interesante și materializate corect. Fac toate acestea nu doar din trebuințe de informare ori de consult al mediului de afaceri ci și din punct de vedere „profesional", căci între meseriile mele, „jurnalismul" este una dintre cele mai vechi fiindcă în această toamnă o să împlinesc 34 de ani de când fac jurnalistică în mod neîntrerupt. În „străinătate"? Citesc zilnic presa occidentală, chiar și atunci când sunt la București, căutând temele ce mă preocupă în domeniul meu predilect dar, ajuns în Europa, prefer bineînțeles „presa imobiliară", studiată oriunde m-aș afla fiindcă am avantajul unei lecturi fluente în cinci limbi străine și am acces lingvistic la conținut.

Care este ora la care ajungeți în mod normal dimineața la birou?

Pentru mine „dimineața" este de fapt o oră destul de târzie căci, vorba unui cunoscut, eu „trăiesc noaptea". Cele mai multe cărți le-am scris noaptea, atunci fac și documentarile dificile, și calculele solitare căci sunt un „om de bibliotecă" de modă veche, care își adună mii de cărți, mape, dosare de lucru și „documentare" extrase din surse clasice sau „virtuale". Apoi, „biroul" meu de la București este, măcar în perioada recentă, exact lângă locuință căci a dat Dumnezeu să putem cumpăra un bloc vecin cu apartamentul de vilă unde locuim de douăzeci de ani.

Locuiți în aceiași casă ca acum două decenii?

Dar ce ați fi vrut să facem? Este o clădire construită de Prager, în anii '30, perfect împărțită și gândită pentru „la grande bourgeoisie"

și potrivită pentru modul nostru de viață complet ne-monden, prudent și organizat. În aceste condiții, era absurd să ne aliniem la „moda satului de miliardari Pipera“ și să cumpărăm eterna vilă dezgustătoare, cu „bodyguard la poartă“, ca și ciocoii noi cu care nu avem nici o legătură căci exprimă ideologia noii oligarhii sterile și apucătoare din România, ceea ce noi nu suntem, de bunăăseama.

Câte ore petreceți în medie pe zi la birou?

Îmi este greu să fac o socoteală căci de când mă știu nu am lucrat mai puțin de 12-14 ore pe zi. **Trăiesc ca să muncesc.** M-a ajutat mult și biografia fiindcă, așa cum am și spus acum câțiva ani celui ce îmi propusese să devin minstru adjunct (refuzându-l, bineînțeles), **eu nu știu cum este să lucrezi la stăpân.** Am fost – și sunt – un om liber care socotește că are o datorie față de cei ce m-au făcut posibil și mi-au dat limba în care scriu, ideile pe care le vehiculez și principiile morale de „bine colectiv“ în care cred.

Aveți un model în afaceri? Dacă da, cine este acesta?

Ideea însăși de „model“ îmi este străină și nici măcar nu aș fi putut să o întrebuințez în mod practic chiar dacă mi-ar fi fost apropiată. Noi, eu și soția mea, am ajuns în afaceri aproape din necesitate și a trebuit să luăm totul de la început, inventând și creând nu doar companii ci chiar activități noi, făcând pionierat și operă de „erou civilizator“.

Chiar așa?

Așa este, oricât pare de neverosimil.

Care este cea mai mare reușită profesională din cariera dumneavoastră?

Ceea ce ar trebui să răspund acum ar suna ca un fel de bilanș și până la bilanț mai este încă mult. **De fapt, ideea însăși de „reușită“ nu o înțeleg în sensul ei curent. Căci, la drep vorbind, ce ar putea să însemne aceasta? Onoruri? Bani? Dregătorii trecătoare? „Satisfacții“? „Recunoștință“? Cine le așteaptă se amăgește în ideea că există valori ce s-ar putea să dicteze în viața noastră socială unde tocmai ingratitudinea și frivolitatea, ura și dorința sălbatică de a deposeda fără nici un motiv sunt parcă reguli de fier ce ne conduc într-o istorie care, în loc să se așeze mai bine într-un echilibru interior, se accelerează către indefinit și dez-agregat.** Arareori îmi iau îngăduința să spun ce am făcut căci esențialul nu este de a evidenția fapta proprie, cât de măruntă, ci rezultatul ei, depus în timp și tradus în efect ce se păstrează

inevitabil ca și un ecou simțit aproape cu materialitate. Atunci când o fac, o fac fiindcă știu că astăzi uitarea este lege de fier iar uzurparea – atitudinea ce definește lumea adeseori ininteligibilă unde trăim.

Care a fost cel mai mare eșec profesional din cariera dumneavoastră?

Eu am facut erori, care sunt inevitabile, și am cântărit greșit în destule situații dar „eșecuri", în sensul propriu, nu am avut. De altfel, însăși noțiunea de „eșec" este în esența ei foarte relativă. Există o măsură în toate și dacă aceasta devine inteligibilă, apar soluții noi, adaptări și corecții (și, până la urmă, o atitudine de înțelepciune care arată că „aiasta nu se poate") care așează mai degrabă totul la rânduiala proprie, inerentă. Cred că era acum patru ani când mi-am dat seama – după ce construisem timp de zece ani – una dintre cele mai prestigioase agenții imobiliare ale anilor '90, că **viitorul în această activitate nu va fi acela imaginat și că idei precum „concurența", „creație de instituții și dezvoltarea lor", „inventivitate", vor fi, până la urmă, o simplă apă de ploaie, cu caracter retoric, într-un climat unde marile afaceri în imobiliar (dar parcă numai în imobiliar??) se fac „în spatele ușilor închise", prin aducere și însușire de „ponturi", prin combinații, „zeciuială" și împărțiri baroce și ramificate.** De aceea mi-am restructurat activitățile curente, înaintând în consultanță, unde nu există atât de pronunțat „șmecherismul" definitoriu pentru zilele ce am apucat să trăim; chiar dacă, de bună seamă, și aici „dezinformația" lucrează industrial, asemeni „sondajelor", studiilor de piață generale și publicității, fiindcă, de fapt esența acestui gen de mecanisme sfârșește în favorizarea „consumului dirijat".

Nominalizați trei oameni de afaceri din România pe care îi admirați cel mai mult.

Nu am sentimente de „admirație" fiindcă admirația are, la drept vorbind, o compoziție aproape mistică și de fapt inexplicabilă dar **am o solidaritate necondiționată cu toți cei care, la fel ca mine și ca Mariana Brăescu, au creat instituții, „afaceri demne" și au desțelenit domenii întregi, făcând istorie românească vie, dar pe tăcute, în paralel și adeseori împotriva „clasei parazitare" care trăiește din banii mei, ai tăi și, în general, ai cetățenilor ca să facă exact împotriva intereselor noastre și să se alimenteze prin furt organizat fiindcă „noua clasă" a intrat în politică și în activismul social deoarece este compusă integral din per-**

sonagii incapabile, care nu au reușit să facă nimic prin forțe proprii și altfel nu ar fi fost pe picioarele lor. Sunt, deci, un membru modest al „României pozitive“ care face atât cât poate, în ciuda vremurilor rele pe care le trăim în mod nemeritat.

Ce linie aeriană preferați în zborurile de business internaționale?

Din motive medicale, nu pot folosi transportul aerian și, până la un punct, îmi pare rău că există această interdicție fiindcă nu am apucat să văd până acum America de Sud, unde aș fi avut o tematică largă de studiat.

De ce spuneți asta?

America de Sud este o ipoteză de evoluție românească și nu ar fi lipsit de sens să se observe cum anume ar putea înainta România în viitor. Dar, ca să închei tema călătoriei: călătoresc cu trenurile rapide și cu „wagon-lits“, între altele și fiindcă pot să scriu și să citesc în acest interval de „eclipsă socială“, căci la mine călătoria nu este niciodată „vacanță“. Și, de fapt, imaginile observate din goana trenului spun mult despre lumea unde te miști, evident pentru cine știe să o citească precum o carte.

Câte carduri dețineți?

Sunt un om chibzuit și am grijă să nu recurg la cardul de credit fiindcă nu îmi place să fiu dator.

Unde ați petrecut ultima vacanță? Care ar fi destinația unei vacanțe perfecte din punctul dvs. de vedere?

În sensul propriu, eu nu am vacanță astfel încât mi-ar fi cu neputință să răspund în acești termeni la întrebarea-tip ce îmi puneți. Oriunde mergem, cu obiectiv precis sau doar indirect, lucrez, citesc și scriu iar dacă nu am o tematică precisă – o caut în nesfârșita înșiruire de stimuli ce ne înconjoară la tot pasul. Când aceasta nu există, „vacanța“ înseamnă „creație“ fără un scop precis. Anul trecut, pe la sfârșitul lui septembrie, fiindcă nu aveam ce să fac la Albena, în Bulgaria, și inactivitatea mă enerva peste măsură, am scris în hotelul nostru preferat, „Laguna Beach“, o cărticică de proză (se cheamă „Perpetuum Mobile“), care a apărut imediat după ce am încheiat-o și până astăzi s-a tradus în franțuzește și englezește. „Vacanța“, deci, nu există în înțelesul curent dar îmi face întotdeauna plăcere să întâlnesc locuri interesante, indiferent dacă sunt aici sau aiurea. Plăcerea de a trăi în anumite locuri, care nu are de-a face cu „vacanța“ ci, de fapt, cu un anumit echilibru interior dobândit în raport cu împrejurimile, ar fi mai degrabă de menționat. În

această materie, noi avem o stare potrivită în orașele prin definiție „burgheze“, precum Barcelona sau Viena, unde ne și gândim să ne stabilim poate în chiar acest an căci, așa cum se arată astăzi, **în București nu mai este de trăit. Delirul combinațiilor iresponsabile, pe care, din păcate, eu le înțeleg mai bine decât majoritatea zdrobitoare, nu va duce decât la un dezastru urban, unde se vor împleti cinismul Stăpânirii și pasivitatea de animal gata pregătit pentru tăiere a cetățenilor care nu își cunosc nici drepturile și nici calitatea lor de adevărat Stăpan al locului.**

Ce mașină conduceți?

În această materie, sunt „naționalist“, așa cum procedează, de altminteri, cei mai mulți în societățile așezate unde neamțul preferă aprioric mașina nemțească și francezul – mașina fabricată în Franța. Ani de-a rândul am condus cu plăcere „Dacia“, fiindcă nu am avut nevoie de altceva iar în materie de imagine, „țigănismul“ este detestabil iar eu sunt același dacă aș coborî dintr-un Trabant sau dintr-un Jaguar. Conduc de vreo șapte ani un Cielo Daewoo, o mașină pe care nu am s-o înstrăinez niciodată fiindcă sunt sentimental și așa am hotărât fără să pot să explic. Mașina familiei este, însă, un Volvo cu însușiri superioare, preferată de soția mea.

Wall-Street, 31 Iulie 2006

SUMAR

PEDAGOGIE ȘI FEERIE – prefață de Artur Silvestri 3

„BUCUREȘTII, O VIETATE HANDICAPATĂ DE HOȚIE, AVÂND NUMAI UN SFERT DE PLĂMÂN“ ***(Gabriela Cociași – revista „Wall Street“)*** 5

ÎN BUCUREȘTI, „GOANA DUPĂ CÂȘTIG UȘOR ȘI MARE“ A LUAT PROPORȚII ROCAMBOLEȘTI ***(Marion Guyonvarch – revista de limbă franceză „Regard“)*** 19

„LUXUL DE BUCUREȘTI“, SANCTUARE COMERCIALE ȘI „RĂSCOALA IDENTITĂȚII“ ***(Ileana Ilie – revista „Business Magazin“)*** 25

CASA PRAGER SAU „CASA DE CONSUM“? DILEME ROMÂNEȘTI: „VECHI“ SAU „NOU“? ***(Simona Simionescu – ziarul „Gândul“)*** 29

„FOAMEA ROMÂNEASCĂ PENTRU CASĂ „ÎNCINGE“ VÂNZAREA MUNCII NAȚIONALE PE DATORIE“ ***(Daniela Ivan – „Jurnalul Național“)*** 34

„CASA DE CONSUM“ – O MODĂ CA ORICARE ALTA ***(Carmen Marinescu – „Rompres“)*** 35

NEO-SOVIETISMUL AGRESIV: DE CE ROMÂNII NU PREFERĂ „CASA LA CURTE“ ***(Traian Dobre – ziarul „Atac“)*** 37

„SIMPTOMUL VALEA PRAHOVEI“, ADICĂ PLĂCERI PENTRU „TOCĂTORII ROMÂNI DE BANI“ ***(Alina Toma – ziarul „Bursa“)*** 41

„ILUZIA BULGARĂ“ SAU CUM APAR „LEGENDELE IMOBILIARE“ ***(Andreea Ștefan – ziarul „Realitatea Românească“)*** 44

„BUCUREȘTI – ISTERIA CLĂDIRILOR ÎNALTE“ ***(Oleg Cojocaru – „Săptămâna Financiară“)*** 47

„SINDROMUL VARȘOVIA“ ***(Carmen Marinescu – „Rompres“)*** 48

CÂT COSTĂ O CASĂ BÂNTUITĂ DE STAFII? ***(Ionuț Morariu – ziarul „Adevărul“)*** 53

DE CE NU VINDE ȚĂRANUL PĂMÂNTUL? ***(Oleg Cojocaru – „Săptămâna Financiară“)*** 55

„RENTA VIAGERĂ“ A FOST PÂNĂ AZI UN JOC PERDANT PENTRU ORGANIZATORII ACESTUI PROGRAM OCULT ***(Lazăr Iosif – ziarul „Economistul“)*** 56

O ROMÂNIE ÎN NEGURĂ – ÎNTRE „ÎMPĂRĂȚIA EURO-NOMENKLATURII“ ȘI UN „FOST PROIECT EȘUAT“ ***(Dan Străuț – ziarul „Adevărul“)*** 60

ARTUR SILVESTRI: „UNII VORBESC DESPRE MINE CA DESPRE UN PERSONAJ EXCENTRIC, NAIV ȘI IDEALIST“ ***(Gabriela Cociași – revista „Wall Street“)*** 62